Г72 5/86

Ex L 186

ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СССР
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ
под редакцией Н. В. Гендзехадзе, проф. И. А. Миртова,
проф. И. Б. Новицкого, проф. Н. П. Рудина,
проф. О. А. Хауке и Б. К. Юркевича.

Проф. И. Б. Новицкий.

Трудовая аренда земли

и

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ НАЕМНЫЙ ТРУД

В ТРУДОВЫХ ЗЕМЛЕДЕЛЬЧЕСКИХ ХОЗЯЙСТВАХ.

Комментарий к ст.ст. 28—41 Зем. Код. РСФСР, к ст.ст. 27—41 Зем. Код. УССР и к ст.ст. 27—40 Зем. Код. БССР.

Издательство „ПРАВО и ЖИЗНЬ“
МОСКВА.
Ул. Кропоткина (б. Пречистенка), 17. Тел. 1-63-64.
— 1925. —

Издательство „ПРАВО и ЖИЗНЬ".

Москва, ул. Кропоткина (б. Пречистенка), 17. Телефон 1-63-64.

на 1925 г. **Подписка продолжается** на 1925 г.

на журнал

„ПРАВО и ЖИЗНЬ".

Под редакцией профессоров А. М. Винавера, М. Н. Гернета и А. Н. Трайнина.

Журнал посвящен вопросам права и экономического строительства.

В выпущенных №№ журнала помещены статьи авторов: проф. М. М. Агаркова, И. И. Аншелеса, Ю. Ю. Бехтерева, И. Л. Брауде, проф. Н. Г. Вавина, П. В. Верховского, проф. А. М. Винавера, проф. В. Ю. Вольфа, Н. Н. Гедеонова, проф. М. Н. Гернета, проф. Н. Н. Голубева, Л. Гольдина, проф. А. В. Горбунова, А. Н. Граниной, проф. М. М. Гродзинского, Н. П. Дмитревского, проф. А. А. Жижиленко, проф. Н. А. Захарова, проф. М. Д. Загряцкова, М. В. Зимелевой, Д. И. Иваницкого, проф. М. М. Исаева, Я. А. Канторовича, А. Д. Кейлина, Кильби, проф. Г. М. Колоножникова, А. Н. Колосова, акад. А. Ф. Кони, проф. С. А. Котляревского, проф. А. Э. Кристера, проф. К. А. Кузнецова, О. М. Купера, В. И. Куфаева, проф. Liepmann (Гамбург), проф. А. М. Ладыженского, И. А. Лури, проф. П. И. Люблинского, проф. А. Н. Макарова, проф. И. Малиновского, В. С. Малченко, проф. А. А. Мануилова, Нежданова, проф. Э. Я. Немировского, проф. И. Б. Новицкого, В. Н. Ошерова, проф. М. Я. Пергамента, А. А. Пионтковского, Л. И. Поволоцкого, проф. Н. Н. Полянского, проф. Б. В. Попова, проф. Б. Д. Плетнева, Н. Н. Рейнке, Д. П. Родина, проф. В. И. Серебровского, В. Соловьевой, А. С. Тагера, проф. Л. С. Таля, А. А. Тарнопольского, проф. Н. М. Тоцкого, проф. А. Н. Трайнина, проф. Б. Б. Черепахина, проф. И. В. Шерешевского, проф. В. Н. Ширяева, проф. Т. М. Яблочкова, проф. А. И. Яковлева и др.

Условия подписки:

На 1 год с доставкой и пересылкой . . . 10 руб.
„ 1/2 года „ „ . . . 6 „ .
Комплекты за предыдущие годы по . . . 6 „

ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СССР

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ

под редакцией Н. В. Гендзехадзе, проф. И. А. Миртова, проф. И Б. Новицкого, проф. Н. П. Рудина, проф. О. А. Хауке и Б. К. Юркевича.

42 5/86

Проф. И. Б. Новицкий.

Трудовая аренда земли

И

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ НАЕМНЫЙ ТРУД

В ТРУДОВЫХ ЗЕМЛЕДЕЛЬЧЕСКИХ ХОЗЯЙСТВАХ.

Комментарий к ст.ст. 28—41 Зем. Код. РСФСР, к ст.ст. 27—41 Зем. Код. УССР и к ст.ст. 27—40 Зем. Код. БССР.

Издательство „ПРАВО и ЖИЗНЬ“
МОСКВА.
Ул. Кропоткина (б. Пречистенка), 17. Тел. 1-63-64.
— 1925. —

Главлит № 30743. Тираж 4000 экз.

Типография Иванова, г. Сергиев, Моск. губ.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ III СЪЕЗДА СОЮЗА ССР от 20 мая 1925 г.

о мероприятиях по поднятию и укреплению сельского хозяйства.

(*Извлечение*).

9. В целях наилучшего использования земельной площади и помощи бедноте, не имеющей возможности за недостатком средств и инвентаря обработать свою землю, устранить препятствия к более широкому использованию права крестьян сдавать землю в аренду до 2-х севооборотов при многополье и на срок не свыше 12-ти лет при трех и четырехполье.

Устранить также препятствия к сдаче в аренду отдельным землепользователям неиспользованного земельного фонда крестьянских обществ, с направлением дохода от этой аренды соответственно на нужды сельского или волостного бюджета.

Разрешить сдачу в аренду отдельным землепользователям участков государственных фондовых земель на срок свыше 12-ти лет в соответствии с условиями договора.

Категорически запретить и повести решительную борьбу со всякими видами субаренды, т. е. передачи прав аренды 3-ьему лицу, как с преступной спекуляцией национализированной землей.

10. Одобрить „Временные правила“ от 18-го апреля 1925 года об условиях найма и применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах (Собр. Зак. Союза ССР, 1925 г., № 26, ст. 183), облегчающие применение рабочей силы в сельском хозяйстве в соответствии с современными хозяйственными условиями деревни; распространить этот закон и на применение наемной силы на арендованной земле.

Председатель III съезда Союза ССР *М. Калинин.*

Секретарь III съезда Союза ССР *А. Енукидзе.*

(„Изв. ЦИК“, № 119 27/V—25 г.).

Изложенное постановление необходимо иметь в виду при чтении текста настоящей брошюры, в особенности Вводн. замеч., Разд. IX, X; Коммент. к ст.ст. 29, 30, 31, 39 Зем. Кодекса.

Трудовая аренда земли и вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах.

Ст. ст. 28-41 Зем. Код. Р.С.Ф.С.Р.;
ст. ст. 27-41 Зем. Код. У.С.С.Р.;
ст. ст. 27-40 Зем. Код. Б.С.С.Р.

ВВОДНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ.

1. Исключительный характер трудовой аренды земли и вспомогательного наемного труда в трудовых земледельческих хозяйствах.

Основной принцип, на котором построено советское земельное законодательство, сводится к *трудовому характеру землепользования*. Согласно ст. 9 Зем. Код. РСФСР (и соответствующих статей кодексов других союзных республик), всякий гражданин, желающий обрабатывать землю своим трудом, имеет право на пользование землей для этой цели. Лишь постольку, поскольку землепользователь личным своим трудом (и трудом членов своей семьи) ведет свое сельское хозяйство, он сохраняет право на пользование землею: труд является конечным оправданием предоставления или сохранения за хозяйством земли.

Из этого основного принципа земельное законодательство допускает *два исключения*, оба в довольно узких рамках: в некоторых, достаточно точно определенных в законе, случаях разрешается, во-первых, сдавать землю в аренду, во-вторых, пользоваться вспомогательным наемным трудом. Что оба эти института идут в разрез с принципом трудового пользования, ясно с первого взгляда: землепользователь, не сам обрабатывающий землю, вообще—не непосредственно ее эксплоатирующий, а сдающий ее в аренду, не может, строго говоря, считаться трудовым землепользователем; еще нагляднее отступление от трудового принципа—в допущении в

известных случаях вспомогательного наемного труда в земледельческом хозяйстве. Закон, однако, идет на такое отступление от трудового принципа в силу важных, с государственной точки зрения, соображений. Именно, ведя борьбу за посевную площадь, государство должно, прежде всего, предупреждать сокращение площади, уже вовлеченной в сельскохозяйственный оборот, предупреждать недосев в том или ином маломощном хозяйстве. Между тем, бывают такие случаи, когда единственное средство для достижения этой цели заключается в разрешении сдать землю или часть ее в аренду, либо прибегнуть к вспомогательному наемному труду, так как обработать надел своими собственными силами маломощное хозяйство оказывается не в состоянии. Например, двор состоит из стариков-родителей, уже утративших трудоспособность, и двух взрослых сыновей; при нормальных условиях эти два работника легко справляются с работой на 4-душевом наделе. Но вот один из сыновей призван в армию, другой—заболел, и все хозяйство должно остановиться, если не разрешить ни сдать землю в аренду, ни нанять работника. Однако, упадок хозяйства невыгоден не только членам этого двора,—страдает и государство, вследствие сокращения посевной площади и уменьшения сельско-хозяйственной продукции. Чтобы до этого дело не доходило, закон допускает для подобного рода случаев исключение из трудового принципа землепользования. Далее, ставя одной из первых своих задач в деревне поддержание беднейших элементов, борьбу с кулачеством и экономическим угнетением бедняцкого населения со стороны эксплоататорских слоев, государство и с этой точки зрения должно дать тем же маломощным хозяйствам правовые средства для преодоления встречающихся затруднений самостоятельно, по возможности не прибегая к займам и вообще помощи от ростовщических и кулацких элементов, так как подобного рода отношения неизбежно сопровождаются зависимостью слабого заемщика от сильного заимодавца.

Так на фоне хозяйственных условий деревенской жизни вырисовывается необходимость в некоторых случаях отступить от трудового принципа и допустить сдачу земли в аренду, а также пользование наемным трудом. Считаясь с этой необходимостью, Земельный Кодекс, однако же, подчеркивает, что эти нарушения трудового начала—исключение, и обставляет применение этих исключительных институтов рядом *ограничительных правил*. Этот особый характер норм о трудовой аренде и вспомогательном наемном труде должен учитываться при толковании относящихся сюда постановлений закона, вследствие общего правила, что исключительные нормы не подлежат распространительному толкованию (впрочем, и без того не поощряемому действующим

законодательством; ср. постан. В.Ц.И.К. 31 октября 1922 г. о введении в действие Гражд. Код. Р.С.Ф.С.Р., ст. 5) [1]).

К этому необходимо добавить, что действующее земельное законодательство предусматривает известные меры против такого использования названных льготных исключительных норм, которое перейдет границы допустимого в социалистическом обществе, а именно: 1) на земельные органы возложена обязанность выработки типовых договоров аренды в целях обеспечения интересов маломощных хозяйств и предупреждения кабальных сделок (прим. к ст. 33 Код. Р.С.Ф.С.Р; прим. к ст. 31 Зем. Код. Б.С.С.Р.); 2) на земельные комиссии возложено наблюдение за правильным применением условий и правил аренды; при обнаружении кабального характера договора, он расторгается по суду (ст. 38 Зем. Код. Р.С.Ф.С.Р.; ст. 37 Зем. Код. У.С.С.Р. и Б.С.С.Р.); ср. ст. 145 Инструкции Н.К.З. 27 июля 1923 года—по производству государственной записи землепользований (земельной регистрации); 3) за применением наемного труда в трудовых земледельческих хозяйствах устанавливается специальное наблюдение и контроль (прим. к ст. 41 Зем. Код. Р.С.Ф.С.Р. и У.С.С.Р.; прим. к ст. 40 Зем. Код. Б.С.С.Р.).—Объяснения по поводу этих мер см. в постатейном комментарии, под соответствующими статьями.

II. Общее понятие о договоре аренды.

Договор аренды (вообще) имеет своим содержанием *временное (срочное) возмездное пользование чужим имуществом*. Как юридическая форма для удовлетворения потребности одного хозяйства посредством получения во временное пользование необходимых благ, принадлежащих другому хозяйству, договор аренды не отличается принципиально от договора имущественного найма; ср. Гражд. Код. 152: „По договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования“.

Примеры: Склад сельско-хозяйственных орудий отпускает за плату жатвенную машину на период уборки хлеба; с молочной фермы отпускают во временное пользование коров; магазин музыкальных инструментов предоставляет в пользование пианино, взимая за это определенную помесячную плату и т. п.

Не только в обывательском языке, но даже и в официальных актах термины „наем“ и „аренда“ нередко употребляются наравне, один вместо другого; напр., одинаково говорят и об „арендаторах“ и о „нанимателях“ жилых и нежилых помещений, об „аренде“ и о „найме“ государствен-

[1]) „Распространительное толкование Гражданского Кодекса РСФСР допускается только в случае, когда этого требует охрана интересов рабоче-крестьянского государства и трудящихся“.

ных предприятий и т. п., при чем нельзя усмотреть какой-либо разницы в значении каждого из этих терминов [1]).

Из приведенного выше общего определения аренды вытекают следующие **существенные признаки этого договора.**

а) **Предмет договора.** Принято обозначать предмет аренды, как имущество. Однако, такое обозначение страдает неточностью. Имущество в хозяйственном смысле понимается, как совокупность хозяйственных благ, составляющая определенное единство (приурочиваемая к определенному правовому центру—носителю права); между тем, предметом аренды (найма) далеко не всегда оказывается именно такая совокупность хозяйственных благ; по общему правилу арендуются отдельные хозяйственные блага, отдельные составные части имущества (строение, фруктовый сад, патент на изобретение, торговое предприятие и т. д.). Еще менее можно рассматривать в качестве предмета аренды имущество в юридическом смысле: с этой точки зрения имуществом называется совокупность прав и обязанностей, связанных с определенным лицом, а такие комплексы прав и обязанностей составлять предмета аренды не могут. Таким образом, точнее определить предмет договора аренды (найма), как вещи, права и другие части имущества, способные быть предметом пользования.

При этом предполагается, что лицо, получающее предмет (или, выражаясь более употребительным термином—имущество) в аренду (арендатор), не собственник арендуемого имущества, что это имущество для него чужое; свои вещи, собственное имущество, арендовать нет надобности, так как они и без того могут быть использованы собственником. Своеобразный язык обывателя нередко игнорирует это простое положение; так, можно слышать, что XX взял „свой" дом в аренду и т. п.; но в этих случаях обывательская речь не точна в том отношении, что она не добавляет слова „бывший" свой дом: речь ведь идет о домах муниципализированных, следовательно, ставших уже для прежних собственников чужими, а затем предоставленных им же в пользование по арендному договору; таким образом, и в этих примерах договор предоставляет арендатору пользование чужим имуществом.

---

[1]) В частности действующему праву и практике чуждо разграничение аренды и имущественного найма, из которого исходят германское и швейцарское законодательства (герм. гражд. улож. 535, 581; швейц. обяз. зак. 253, 275), противопоставляющие эти договоры по признаку содержания права, а в связи с этим и по предмету: если по договору предоставляется пользование вещью, но не извлечение плодов от нее, герм. и швейц. закон называет договор имущественным наймом (Miethe); если же договор распространяет право пользования также и на плоды, получаемые от предмета, это—аренда (Pacht). В действующем советском праве наем помещения, молочного скота и т. д. представляют собою частные примеры одного и того же договора.

б) **Цель договора**—предоставление предмета **в пользование**. Какие именно формы пользования допустимы в каждом отдельном случае, решается или на основании договора, если в нем имеются какие-либо указания на этот счет, или, если таких указаний в договоре не содержится—на основании воззрений хозяйственной жизни, хозяйственного оборота: всяким предметом нужно пользоваться в соответствии с социально хозяйственным его назначением; напр., выборка камня или выемка глины арендаторами соответствующих карьеров есть нормальная форма пользования, отвечающая социально-хозяйственному назначению имущества: рубка фруктовых деревьев в арендованном саду есть прямое нарушение договора как форма пользования, явно противоречащая социально-хозяйственному назначению имущества.

в) **Возмездность договора**. Договор аренды предполагает, в качестве необходимого элемента, обязанность арендатора платить, в той или иной форме и в том или ином размере, вознаграждение (арендную плату) лицу, предоставившему предмет пользования. В тех случаях, когда хозяйственное благо предоставляется кому-либо для временного безвозмездного пользования, можно говорить о ссуде (не упоминаемой, впрочем, особо в нашем законодательстве) [1]), дарении и т. п., но только не об аренде.

г) **Временный** характер пользования. По договору аренды предмет предоставляется не в постоянное пользование арендатора, а только во временное. В мало-мальски серьезных случаях продолжительность пользования определяется самим договором в форме установления точного срока пользования. Неправильным было бы, однако, делать заключение, что срок пользования является существенным элементом договора аренды (вообще;—относительно трудовой аренды см. под ст. 29): отсутствие соглашения по одному из существенных пунктов договора не позволяет признать соглашение достигнутым; между тем, договор аренды без указания срока считается действительным, но отличается той особенностью, что каждая из сторон имеет право в любое время заявить о прекращении договора.

III. Аренда земли в странах с капиталистическим строем.

Сельско-хозяйственная аренда земли имеет неодинаковое значение в странах с капиталистическим строем и в действующем советском праве. Законодательства капиталистических государств принимают в данном вопросе за

---

[1]) Термин „ссуда“ вообще известен нашему законодательству, но обычно с ним связывается то же значение, что и с термином „заем“, тогда как теория и иностранные законодательства понимают под ссудою договор о предоставлении в безвозмездное пользование индивидуально-определенных вещей, а под займом—договор о предоставлении в собственность вещей заменимых (определенных родовыми признаками).

основу тот принцип, что аренда есть одна из нормальных правовых форм поземельных отношений; собственник, не имеющий возможности или желания непосредственно осуществлять свое право на землю и, таким образом, вносить свой вклад в сельско-хозяйственное производство страны, получает благодаря существованию земельной аренды достаточно благополучный выход—он использует землю через посредство арендатора. Какое практическое значение имеет эта форма сельскохозяйственных отношений, можно судить по следующим цифрам сельскохозяйственной статистики [1]): по данным переписи 1909 года в Англии только 13,09% сельско-хозяйственного производства падает на долю собственников, остальные 86,91% хозяйств эксплоатировались арендаторами; если при этом обратить внимание на размеры хозяйств, то окажется, что наивысший процент арендаторских хозяйств приходится на хозяйства от 50 до 300 акров, т. е. приблизительно 25—150 десятин (90,3%). В Бельгии (по очень старым данным на 1880 год) в непосредственной эксплоатации собственников находилось 23,9% сельских хозяйств, полностью в арендном пользовании—49%, остальные 27,1% составляли комбинированные хозяйства (аренда части хозяйства). Ниже, но все-таки значительно (на 1907 год—до 1/3) число арендаторских хозяйств в Германии. Широкое распространение имела сельско-хозяйственная аренда и в дореволюционной России. В частности, в больших размерах применялась мелкая крестьянская аренда: более третьей части всех крестьянских дворов восполняли недостаток своей земли посредством аренды чужой, главным образом, помещичьей; площадь арендуемой крестьянами земли составляла тогда приблизительно 20% их собственной надельной земли [2]). Наиболее развитые законодательства капиталистических стран, учитывая важную роль арендных отношений в общей сельско-хозяйственной жизни, направляют внимание и заботу на то, чтобы создать благоприятные условия для деятельности арендаторов. Дело в том, что, в зависимости от той или иной постановки в законодательстве договора аренды, эта форма использования земли может либо привести к поднятию сельско-хозяйственной культуры, к развитию инициативы среди арендаторов на пользу народного хозяйства, либо, наоборот, к бесхозяйственному и даже хищническому обращению с землей, преследующему лишь одну цель—выколотить из земли арендную плату и максимальную прибыль. С этой точки зрения обращается большое внимание на регламентацию сроков

---

[1]) взяты из Конрадовского „Handwörterbuch der Staatswissenschaften (3-e Aufl.), статья „Pacht".

[2]) Манулов, Мелкая аренда земли. Сборник „О земле", вып. I, 1921, стр. 105.

аренды и случаев досрочного расторжения договора, а также на другие стороны арендного отношения.

IV. Аренда земли в советском праве. (Виды аренды).

В действующем советском законодательстве дело с арендою земли обстоит следующим образом.

Земельный Кодекс знает три основных категории земель: 1) земли трудового пользования, 2) земли городские, 3) земли государственные (государственные земельные имущества). В отношении каждой из этих категорий земель вопрос об аренде обстоит неодинаково.

В области чисто земледельческих отношений аренда земли по действующему законодательству, как уже отмечено выше, не признается в качестве нормальной формы земельных отношений; напротив, она считается не соответствующею принципу трудового землепользования. По общему правилу, поскольку речь идет о землях трудового пользования, передача предоставленного определенному хозяйству земельного участка в пользование другому хозяйству принципиально недопустима. Лишь **в виде исключения**, в особо уважительных случаях, при особо неблагоприятном стечении обстоятельств, обозначаемом в Зем. Код., ст. 28, как временное ослабление трудовых хозяйств (вследствие стихийных бедствий, в роде неурожая, пожара, падежа скота и т. п., от недостатка либо убыли рабочей силы вследствие смерти, мобилизации и т. д.), разрешается сдача всей или части земли в аренду, но и то с целым рядом ограничительных условий (см. ниже, вводн. зам. VI—VII, и коммент. к ст. ст. 28—38).

Городские земли (т. е. земли внутри действующей городской черты) [1]) имеют иное социально-хозяйственное назначение, чем земли трудового пользования, и потому в этой категории земель картина арендных отношений иная. Земля в городах не предоставляется в трудовое пользование, в силу самого склада хозяйственной жизни города; здесь арендное пользование, хотя и не является единственной формой пользования (возможно получение земельного участка на праве застройки, отличном от аренды), однако, представляет собою, бесспорно, преобладающую форму пользования. На этом именно арендном праве получают землю всевозможные виды домовладений (жилищные товарищества, арендаторы домов, собственники домов, оставшихся немуниципализированными или подвергшихся обратной демуници-

---

[1]) Под городской чертой, согласно ст. 145 Зем. Код., разумеется „наружная граница земель, как застроенных, так и незастроенных, состоящих в заведывании городского совета к первому августа 1922 года, а также примыкающие к городской границе бывшие городские земли, если они не находятся в фактическом пользовании крестьянского населения или рабочих организаций".

нализации и т. д.); на арендных же началах предоставляется земля под дровяные склады, палатки, киоски и т. п. Таким образом, в отношении городских земель аренда допускается не в виде только исключения (как в отношении земель трудового пользования), но в качестве общего правила, нормальной правовой формы земельных отношений.

Остается третий вид земель—**государственные земельные имущества**. Здесь также аренда есть нормальная форма использования (правила о порядке, условиях и сроке использования госземимуществ 23 августа 1923 г.). Аренда государственных земельных имуществ также не есть трудовая аренда; она имеет ясно выраженный капиталистический характер. Основное отличие от иностранного и дореволюционного русского законодательства заключается в том, что в действующем праве речь идет т. ск. о капитализме государственном: арендодателем, или сдатчиком, в этих договорах капиталистической аренды является государство, а не частные капиталисты. Аренда государственных земельных имуществ представляет особенности, но в ином направлении, чем трудовая аренда: закон в этой области не подчеркивает принципиальной недопустимости отношения; здесь выступает забота, с одной стороны, об удовлетворении непосредственных государственных задач (поднятие сельского хозяйства, культурно-просветительные цели и т. д.), с другой стороны—о казенных (фискальных) интересах. Эти цели достигаются названными выше правилами о порядке, условиях и сроках использования государственных земельных имуществ 23 августа 1923 г. (С. У. № 74, ст. 716).

V. Необходимость трудовой аренды земли.

Исключение из принципа трудового землепользования, каким является трудовая аренда земли, вызывается существенной необходимостью. Маломощные крестьянские дворы попадают нередко в такое стесненное положение, что выбраться из него обычными способами и собственными средствами они оказываются не в состоянии. Необходимо дать им на время некоторое подспорье, облегчить им разрешение затруднений, чтобы хозяйство могло кое-как перебиться, справиться с нуждой и опять стать твердо на ноги. Закон называет разные обстоятельства, при которых приходится допустить аренду земель трудового пользования: болезнь кого-либо из работников в семье, призыв его на военную службу, уход на заработки, неблагоприятное стечение обстоятельств, разрушающее материальную основу хозяйства, в роде падежа скота, пожара, уничтожившего хозяйственные постройки и т. п. Если двор, попавший в такое затруднительное положение, не будет иметь выхода, в форме допущения передачи на время земли (всей или

части) другому двору, ему придется сократить, а то и вовсе бросить хозяйство.

С другой стороны, трудовая аренда земли необходима нередко и с точки зрения хозяйств, которые могли бы выступить в качестве с'емщиков. Малоземелье, ощущаемое в ряде местностей, заставляет такие малоземельные дворы искать увеличения своего земельного обеспечения, хотя бы в виде временного использования по договору аренды. Материалы относительно раздела между крестьянами в процессе революции помещичьей земли показывают [1]), что увеличение площади крестьянских хозяйств в большинстве губерний выражается в долях десятины, только в очень немногих губерниях эта надбавка площади выразилась в одной десятине на едока. Таким образом, основное обстоятельство, благоприятствовавшее развитию крестьянской аренды в дореволюционной России, остается в силе и в настоящее время. Лишь по мере того, как крестьянское хозяйство будет развиваться и земля будет используема интенсивнее, потребность в аренде земли будет сокращаться.

VI. Общий обзор постановлений о трудовой аренде земли.

Обращаясь непосредственно к законодательному материалу, имеющемуся в Земельном Кодексе по вопросу о договоре трудовой аренды земли, необходимо прежде всего дать отчет в том, какие стороны этого отношения получили регламентацию в законе. Имеющиеся в ст.ст. 28—38, 60 и 198 „д" Зем. Код. РСФСР (и соответствующих статьях Зем. Код. других союзных республик) постановления содержат следующий материал:

Понятие и случаи допустимости аренды . . . . . ст. 28;
вознаграждение (арендная плата) . . . . . ст. 28;
сроки аренды. . . . . ст.ст. 29—30;
кто может быть арендатором . . . . . ст. 31;
момент вступления договора в силу . . . . . ст. 32;
форма договора . . . . . ст. 33;
ограничения допустимости аренды . . . . . ст. 34;
обязанности с'емщика . . . . . ст. 35;
досрочное расторжение . . . . . ст. 36;
взаимные расчеты сторон при окончании договора ст. 37;
подведомственность спорных дел по аренде. . . . ст. 38;
последствия сдачи земли в аренду с нарушением закона. . . . . ст. 60;
отметка в актах регистрации . . . . . ст. 198 п. „д".

VII. Принципиальная особенность постановлений о трудовой аренде земли.

Основной принцип, на котором построена регламентация договора аренды, вытекает из самого названия „трудовая аренда земли". Это *трудовое начало* выражается,

[1]) Мануилов. Мелкая аренда земли. Сборник „О земле", вып. I, стр. 106—107.

прежде всего, в исключительном характере этого договора, допускаемого лишь как средство воспособления временно ослабленным хозяйствам (ст. 28), в связи с чем находится довольно ограниченный срок арендного договора (ст.ст. 29 — 30); превратить аренду в основную форму эксплоатации земли, с прекращением вовсе самостоятельного хозяйства сдатчика, закон не разрешает (ст. 34). Еще ярче дает себя знать трудовое начало в определении условий, при которых можно брать землю в аренду: арендатором может быть только такой двор, который в состоянии силами своего хозяйства обработать и свой надел и арендуемый участок (ст. 31). В этом гарантия невозможности возрождения в деревне капиталистической аренды и связанного с нею крупного земельного неравенства. Отчасти в связи с трудовым началом находится постановка договора аренды, как строго личного отношения между сдатчиком и с'емщиком: закон (ст. 35) не разрешает с'емщику пересдавать землю от себя другим лицам и с помощью этой меры препятствует развитию спекуляции землею. Позаботился законодатель и о том, чтобы все эти постановления не остались только на бумаге: на земельные комиссии возложено наблюдение за правильным применением условий и правил аренды (ст. 38); в случае обнаружения сдачи в аренду с нарушением закона, сдатчик может быть временно (на срок не более одного севооборота) лишен права пользования этой землей (ст. 60).

Таким образом, наиболее существенные моменты в договоре трудовой аренды, как-то: суб'екты отношения (сдатчик и с'емщик) и об'ект договора (количество арендуемой земли) не подлежат определению по свободному усмотрению сторон, а предрешены самим законом. Если к этому еще присоединить, что в законе установлен момент вступления договора в силу, определены принудительно важнейшие обязанности арендатора, сдатчику предоставлено право досрочного расторжения договора,—то станет ясным, что, хотя между арендой гражданского права (или договором имущественного найма) и трудовой арендой земли и есть известное сходство, но все же принципиально договор трудовой аренды земли есть институт особого рода, густо пропитанный публично-правовыми началами.

VIII. Социально-экономическое значение трудовой аренды земли.

Приведенные выше (вводн. зам., V) соображения относительно необходимости в современных условиях договора трудовой аренды земли в значительной мере выясняют уже и социально-экономическое значение этого договора. Земельный Кодекс РСФСР, равно как и Земельные Кодексы других республик, входящих в состав Союза ССР, полагают во главу угла принцип: нет ни собственников, ни арендаторов земли — есть трудовые земле-

пользователи; и только в виде исключения при наличии ряда условий, предусмотренных законом, разрешается сдача в аренду земель трудового пользования. Таким образом, в условиях русской действительности трудовая аренда есть чрезвычайная мера воспособления временно обессиленным хозяйствам, которая должна спасать их от преждевременной гибели. Данные посемейных списков для обложения сельскохозяйственным налогом за 1923 год (по РСФСР и Белорусской С. С. Р.) показывают, что только 26% всех крестьянских дворов могут быть признаны настоящими крепкими хозяйствами; остальные или не имеют инвентаря, или имеют инвентарь в недостаточном количестве; около 2½ миллионов хозяйств совершенно не имеют скота [1]). Ясно, что малейший толчек может сразу выбить эти хозяйства из колеи. Помогая таким хозяйствам справляться с возникающими затруднениями, в чем бы ни заключалась причина таких затруднений—в болезни ли работника в семье, в отрыве ли его от хозяйства, в стихийных ли бедствиях, — трудовая аренда получает большое значение и с точки зрения народного хозяйства. Взамен неизбежного сокращения, если не полного прекращения хозяйства, двор сдает свою землю или часть ее арендатору, и таким образом площадь засева остается без сокращения. Пройдет трудная пора, оправится двор от возникших затруднений, и снова принимается он за непосредственное ведение своего хозяйства; ему не приходится начинать дела сначала, а только вновь принять под свое непосредственное руководство хозяйство, спасенное с помощью трудовой аренды от гибели. Если бессилие хозяйства, сдавшего землю в аренду, превращается в хроническую болезнь, паллиатив более не применяется: хозяйство, утратившее способность самостоятельного существования, ликвидируется, земля попадает в другие, более приспособленные руки, для которых надобности в аренде нет. Так трудовая аренда выполняет большую, важную функцию—сохранения на определенном уровне расшатавшихся временно хозяйств, поддержки их в тяжелую минуту.

В литературе вопроса [2]) была выражена мысль, что аренда может иметь полезное значение и при таких обстоятельствах, когда никакого несчастья и никаких вообще особых затруднений хозяйство не испытывает, а просто двор задумал совсем отойти от земли, заняться каким-нибудь другим делом, но не уверен в успехе своих планов; является необходимость, вместо решительного и окончательного разрыва с земледельческим хозяйством, проделать сначала

---

1) Лежнев-Финьковский. Деревня и наемный труд. М. 1924 г., стр. 50.

2) Мануилов. Сборник „О земле", вып. I, стр. 106.

пробу, и если она окажется неудачною, вернуться к прежнему делу: аренда позволяет осуществить этот план и предупредить опрометчивое решение. Следует, однако, признать, что действующий закон о трудовой аренде земли этой последней возможности прямо не открывает; впрочем, допустимо сдать землю в аренду в связи с отходом членов двора на трудовые заработки, а таким путем косвенно достижима и эта цель—испробовать свои силы в другой области, прежде чем окончательно бросать земледельческое хозяйство.

Но чтобы даже на короткий срок, в течение которого разрешается аренда, и даже при тех исключительных обстоятельствах, какие признаются законом в качестве уважительной причины для сдачи земли в аренду, — эта сделка не превратилась в рассадник кулацких хозяйств, к арендатору пред'является требование, чтобы он обрабатывал и свой надел, если он у него есть, и арендованную землю силами своего хозяйства, т. е. личным трудом своим и других членов двора; арендатору не разрешается осуществлять аренду с помощью наемных рабочих, арендатор должен при всех условиях остаться трудовым землепользователем. Не подрывает ли это требование практического значения аренды? Этого сказать нельзя. Отмеченное выше соображение о наблюдающемся во многих местностях малоземелы крестьянских хозяйств и неравномерности распределения земли показывает, что охотники снять землю в аренду найдутся, по крайней мере, при современных, недостаточно интенсивных системах хозяйства. По правильному замечанию А. А. Мануилова [1]), революция привела к более равномерному, чем прежде, распределению земли и скота и, в общем, ослабила потребность в аренде, сократив, с другой стороны, возможность ее удовлетворения, но не устранила условий, вызывавших в дореволюционное время стремление крестьянского населения к аренде.

Для того, чтобы можно было составить картину применения закона о трудовой аренде и, таким образом, выяснить значение трудовой аренды в сельско-хозяйственной жизни, Земельные Управления периодически (не менее одного раза в год) собирают сведения о размерах распространения этого явления, ст. 146 Инстр. по госуд. записи землепользований (земельной регистрации).

IX. Сдача земли в аренду земельными обществами.

Земельный Кодекс предусматривает только одну категорию случаев аренды земель трудового пользования, и именно случаи сдачи земли в аренду отдельными трудовыми хозяйствами, временно ослабленными вследствие той или иной причины. Таких случаев аренды, когда сдат-

---

[1]) „О земле", вып. I, стр. 109.

чиком земли выступает не отдельное хозяйство, а целое земельное общество, Земельный Кодекс совершенно не касается. Между тем жизнь требует допущения при известных условиях и таких договоров аренды, в которых сдатчиком являлось бы именно земельное общество. Потребность в подобного рода договорах ощущается особенно остро в таких районах, как, напр., Сибирь, где имеется достаточный земельный простор и где предоставление земельным обществам права сдавать общественную землю в аренду в значительной мере способствовало бы целесообразному использованию земельных запасов. Наряду с этим фактом — наличностью больших запасов земли,—в сибирских условиях есть и другой факт, требующий возможного расширения применения трудовой аренды, а именно наличие значительного контингента лиц, не имеющих достаточного земельного обеспечения (т. н. неприписные; переселенцы еще не водворившиеся на отведенных им землях). Эти обстоятельства, гармонирующие с общей линией сельско-хозяйственной политики, в смысле стремления государства увеличить посевную площадь, естественно, выдвигают на очередь вопрос о предоставлении земельным обществам в подобного рода районах права сдавать в аренду излишки общественных земель, временно не используемые по тем или иным причинам.

Однако, и повсеместно наблюдаются случаи, когда хозяйственная целесообразность требует сдачи общественной земли в аренду. Среди этих случаев есть такие, которые, казалось бы, возможно благополучно разрешить, несмотря на отсутствие в законе прямого указания на этот счет. Так, допустим, что вследствие неурожая или иных неблагоприятных обстоятельств оказываются ослабленными не только отдельные дворы, но и земельные общества в целом. Пример Нижнего Поволжья и Юго-Востока, перенесших в 1921 году тяжкое хозяйственное потрясение в связи с неурожаем, служит достаточно наглядной иллюстрацией того, что ослабленное состояние возможно не только для отдельных дворов, но и для целых обществ [1]). Земельное общество само составляется из дворов; и если все или почти все дворы, входящие в его состав, попадают в тяжелое экономическое положение, то очевидно, использование общественных земель в таком обществе станет столь же невозможным, как и ведение нормального хозяйства отдельными ослабленными дворами. Вследствие этого становится целесообразным и даже необходимым временно переуступить общественные земли в тру-

[1]) Впрочем, и помимо этого случайного обстоятельства, для Юго-Востока с его сравнительным многоземельем сдача земли в аренду земельными обществами может быть признана хозяйственно целесообразной: в маломощных обществах в противном случае могут оставаться пустующие земли без обработки.

довое арендное пользование; арендная плата в подобных случаях должна итти на восстановление хозяйства, на приобретение общественного инвентаря, земельные улучшения и т. п.

В иных случаях вопрос не так бесспорен. Например, в распоряжении земельных обществ имеются свободные запасные земли, в особенности такие, которые не предназначены к распределению в пользование отдельных дворов, как неудобные, а с другой стороны, не получили и какого-либо специального назначения. С точки зрения хозяйственной целесообразности, быть может, оказывается единственно возможным использованием этих неудобных земель—обращение их под несельскохозяйственные промыслы и производства (напр. под устройство мельницы, кирпичного завода и т. п.). Ст. 13 Зем. Код. открывает перед земельным обществом возможность осуществить (с разрешения уездных земельных органов) такое использование земель трудового пользования. Но для того, чтобы эту возможность претворить в действительность, земельное общество нередко собственных сил и средств не имеет; для него необходимо прибегнуть к аренде, привлечь на это дело капитал со стороны. В допустимости этого вида аренды, как не вытекающего из смысла постановлений о трудовой аренде, возможны сомнения; для удовлетворения назревшей потребности необходимо дополнить Земельный Кодекс специальным постановлением о праве земельных обществ сдавать земли в аренду.

Целесообразно было бы ввести в закон также указание относительно возможности сдачи земли в аренду всякого рода коллективами (артелями, коммунами и др.).

X. Вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах.

Второе исключение из принципа трудового характера землепользования,— выражающееся в допущении, в известных случаях и при наличии известных условий, применения в трудовом земледельческом хозяйстве вспомогательного наемного труда, — однородно по общему смыслу и значению с первым—институтом трудовой аренды земли. Как и при разрешении трудовой аренды, закон стремится дать возможность продержаться, преодолеть временные затруднения, слабым хозяйствам, которые не смогли бы продолжать свою деятельность в прежних размерах, если бы к ним была во всей последовательности применена общая норма о недопустимости употребления в земледельческом хозяйстве наемного труда. Необходимо предупредить разрушение таких хозяйств, оказавшихся в затруднительном положении, не допускать сокращения посевной площади, имеющей непосредственное и очень важное значение для государства. Однако, как всякое исключительное положение, постановления о вспомогательном наемном труде

в земледельческих хозяйствах должны применяться без всякого распространения, в тех точных рамках, которые намечены в законе; а они обрисовываются, главным образом, двумя чертами: 1) хозяйство должно вестись не исключительно с помощью наемной рабочей силы, а путем комбинирования личного труда членов хозяйства и наемного труда, который, таким образом, получает значение вспомогательного; 2) наемный труд, даже в качестве вспомогательного, допускается не всегда и не безусловно, а лишь при условии крайней в том надобности, когда маломощность хозяйства не позволяет своевременно исполнить неотложные работы [1]).

Необходимо отметить, что в некоторых своеобразных районах (как, напр., Сибирь), в интересах более широкого использования земли и расширения посевной площади, выдвигается потребность в допущении наемного труда в более широком масштабе. Трудность хозяйственного устройства на новых местах заставляет большинство прибывающих в Сибирь переселенцев в первые годы по прибытии искать применения своего труда в батрачестве. С другой стороны, многоземельные сибирские хозяйства, при трудности обработки новых почв, не могут часто полностью использовать собственными силами свои земельные наделы; так что хозяйственная жизнь требует, чтобы не только в крайних случаях неотложной надобности, но и помимо того, наемный труд допускался в качестве сезонного, срокового и даже постоянного, при одном лишь условии, чтобы был сохранен трудовой строй хозяйства, т. е. чтобы сами члены двора участвовали личным трудом в его ведении. Любопытно, что закон 22 мая 1922 года открывал известные возможности в этом направлении; именно, в местностях многоземельных, а также при образовании хозяйства на новых местах в порядке расселения или переселения, по закону 22 мая 1922 года наемный труд допускался в размерах, необходимых для скорейшей обработки и наиболее полного использования всей сельско-хозяйственной площади. В настоящее время подобного рода мера могла бы быть проведена лишь в законодательном порядке в виде дополнения к Зем. Кодексу, разумеется, по надлежащем всестороннем обследовании хозяйственных условий таких исключительных районов.

Содержание III раздела 1-ой части Зем. Код. о вспомогательном наемном труде в трудовых земледельческих хозяйствах состоит из следующих трех статей:

случаи допущения наемного труда . . . . . ст. 39;
сохранение трудового строя хозяйства, как условие допущения наемного труда . . . . . ст. 40;

[1]) Последнее ограничительное условие несколько ослаблено „Временными правилами об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах“ от 18 апреля 1925 г., *см. прилож. № 2.*

правила об охране и нормировке труда в сельском хозяйстве. . . . . ст. 41.

XI. Система изложения комментария. В основу комментария положено законодательство РСФСР. Большая часть постановлений Зем. Кодекса РСФСР без изменений повторяется и в Кодексах других союзных республик. Поэтому во всех случаях, где говорится о постановлениях Зем. Кодекса, без дальнейших ссылок на другие Кодексы, следует иметь в виду, что постановления союзных республик сходны с Зем. Код. РСФСР; особенности других Кодексов оговариваются особо [1]). Равным образом, отмечаются и изменения, проведенные в установленном порядке для отдельных автономных республик и областей.

XII. Библиография.

Мануилов, Мелкая аренда земли (Сборник „О земле", в. I, стр. 105—115). 1921.

Евтихиев, Земельное право, 1923 г., стр. 136 и сл.

Лежнев Финьковский, Деревня и наемный труд. 1924 г.

Иваницкий, Зем. Кодекс. Коммент. к ст.ст. 28—41.

Гершонов и Кельман, Комментарий к Земельному Кодексу УССР. К. 1924.

Розенблюм, Земельное право РСФСР. М. 1925.

Шестаков, Наемный труд в сельском хозяйстве. М. 1924, стр. 232.

Земельное законодательство РСФСР. Сборник официальных материалов под редакцией Гендзехадзе, Новицкого и Юркевича. М. 1924.

---

[1]) Земельное законодательство Закавказской Федерации в настоящей брошюре не использовано.

Земельный Кодекс.

ЧАСТЬ I.

О трудовом землепользовании.

Раздел II.

О трудовой аренде земли. (Временная переуступка права на землю трудового пользования).

1. Пояснение „трудовой аренды земли“ подзаголовком „временная переуступка права на землю трудового пользования“ юридически не точно, но хозяйственной и бытовой сущности договора аренды вполне соответствует. Дело в том, что о переуступке права на землю в точном юридическом смысле говорить в этом случае нельзя: а) природа права трудового землепользования не такова, чтобы отдельный землепользователь мог от себя переуступать предоставленное ему право на землю: право трудового землепользования предоставляется определенному хозяйству (двору); с отказом его от земли, последняя поступает или в распоряжение земельного общества, если отказавшийся землепользователь входил в состав общества, или в распоряжение земельного органа, если отказавшийся пользователь не принадлежал ни к одному земельному обществу; земля не может представлять собою объекта таких же свободно отчуждаемых имущественных прав, как денежные капиталы, предметы обстановки и разные другие составные части имущества: б) назначение аренды заключается в том, чтобы дать возможность сдающему в аренду использовать землю через посредство другого лица (арендатора); сдача в аренду есть одна из форм пользования, но не переуступка сдатчиком арендатору своего права; с юридической стороны, в данном случае получается такая картина, что арендатор оказывается непосредственно стоящим у земли, он непосредственно ею пользуется, а сдатчик пользуется косвенно, извлекая доход в виде вознаграждения за пользование, уплачиваемого арендатором. Но именно это-то последнее обстоятельство дает повод **с бытовой и хозяйственной точек зрения** обрисовывать аренду, как временную переуступку сдатчиком своего права арендатору:

приближая арендатора непосредственно к предмету аренды, сдатчик с бытовой точки зрения как бы уступает на время ему свое право. Только в этом смысле и следует понимать приведенный выше подзаголовок II раздела 1-й части Зем. Кодекса.

Ст. 28 *). Для трудовых хозяйств, временно ослабленных вследствие стихийного бедствия (неурожая, пожара, падежа скота и т. п.), либо недостатка инвентаря или рабочей силы, а также убыли за смертью, призывами по мобилизации, советской и общественной службой, временным отходом из хозяйства на трудовые заработки, переселением и пр., допускается сдача всей или части земли в аренду за плату денежную или натуральную с соблюдением условий, указанных в нижеследующих статьях.

1. **Содержание** ст. 28. В этой статье, с одной стороны, определяются *случаи*, в которых допускается трудовая аренда земли, с другой—нормируется *вознаграждение за аренду*; тем самым ст. 28 устанавливает существо понятия трудовой аренды.

2. Трудовая аренда земли рассматривается в законе, как средство приведения в соответствие трудовых сил семьи с размером земельного обеспечения. В связи с этим, не всякое хозяйство, желающее сдать в аренду всю имеющуюся в его пользовании землю или часть ее, в праве такую сделку заключить; по точному смыслу ст. 28 Зем. Код. аренда допускается лишь для трудовых хозяйств, временно ослабленных вследствие стихийных бедствий, недостатка рабочей силы и пр.

3. Сопоставление ст. 28 со ст. 34 показывает, что сдача в аренду земли трудового пользования возможна только тогда, когда трудовое хозяйство, как бы оно ни было ослаблено, все-таки не прекращается, в качестве самостоятельной единицы. С другой стороны, ст. 28 разрешает сдачу в аренду не только части земельного надела двора, но и всей его земли. Спрашивается, в чем же тогда выразится **продолжение существования самостоятельного хозяйства сдатчика?** Внешним признаком этого является сохранение за ним всего оборудования: арендатору по договору может быть предоставлено лишь временное пользование этим оборудованием; далее, в большинстве случаев, если не весь состав двора сдатчика, то, по крайней мере, некоторые его члены остаются жить на прежнем усадебном месте; наконец, самый временный характер пользования арендатора и отсутствие каких-либо мер по ликвидации хозяйства сдатчика также

---

*) В редакции постан. ВЦИК и СНК РСФСР от 21 апр. 1925 г. (Изв. ЦИК 1 мая 1925 г., № 98).

свидетельствуют, что это последнее хозяйство только изменило на короткое время свою форму, но не прекратилось.

4. Перечень уважительных причин временного ослабления хозяйства, вследствие которых допускается сдача земли в аренду, носит **не исчерпывающий**, а лишь примерный характер (как это видно из оговорок и „т. п.“, и „пр.“). Так, по аналогии с примечанием к ст. 75 Зем. Код. [1]) следует заключить, что если часть членов двора уходит в город для прохождения курса в учебных заведениях, вследствие чего двор оказывается временно ослабленным, ощущая недостаток рабочей силы, то в этом случае также допустима сдача всей или части земли в аренду (в новом Зем. Код. БССР от 21 февр. 1925 г. ст. 27 прямо упоминает о случаях поступления в качестве учащегося в учебное заведение, а равно тяжкой болезни).

Имеется ли в том или ином конкретном случае уважительная причина для допущения трудовой аренды земли, решается в первую очередь сельсоветом или волисполкомом, производящими, согласно ст. 32 Зем. Код., регистрацию арендных договоров. Если сторонам желающим зарегистрировать договор, отказывают в регистрации вследствие признания обстоятельств дела недостаточно уважительными, возможно обжалование этого решения в волостную земельную комиссию в порядке земельных споров.

5. Сомнения могут вызвать случаи временного ослабления хозяйства вследствие **недостатка инвентаря**. Из общего текста ст. 28 видно, что этим выражением имеется в виду установить некоторый новый момент, наряду с ослаблением хозяйства вследствие стихийных бедствий; так, напр., если во время пожара сгорел весь инвентарь хозяйства, последнее, конечно, должно рассматриваться, как ослабленное; однако, для того, чтобы разрешить в этом случае аренду земли, вполне достаточно первого указания ст. 28 о разрешении сдавать в аренду землю для хозяйств, временно ослабленных вследствие стихийных бедствий. Указание на аренду при ослаблении хозяйства вследствие недостатка инвентаря, очевидно, охватывает те случаи, когда, помимо какого бы то ни было стихийного бедствия, хозяйство испытывает такой недостаток: напр., инвентарь износился, обветшал, раскраден и т. п.

---

[1]) **Зем. Код. 75.** Требовать раздела двора не в праве. . . . . лица, не участвовавшие в течение более двух севооборотов подряд своим трудом или средствами в ведении общего хозяйства двора.

Примечание. Действие настоящей статьи не распространяется на те случаи, когда неучастие в хозяйстве было вызвано призывом на военную службу, мобилизациями, государственной службой по выборам, вследствие болезни или пребыванием в учебных заведениях.

6. Закон проводит различие между **недостатком** рабочей силы и **убылью ее**. В первом случае перед нами хозяйство, вообще не располагающее достаточным числом работников (малочисленность мужчин в хозяйстве); убыль рабочей силы может иметь место и в многочленном дворе, в силу наступления одного из поименованных в ст. 28 фактов.

7. Закон говорит, между прочим, о призывах по **мобилизации**. При этом не указывается, о какой именно мобилизации идет речь: военной, партийной, профессиональной. Согласно известного правила, что нельзя проводить различия там, где его не проводит сам закон, следует заключить, что постановление ст. 28 распространяется на случаи всех видов мобилизации одинаково.

Сомнительнее другой вопрос: можно ли наравне с мобилизацией (военной) поставить **добровольное** поступление в красную армию или флот? С одной стороны, соображения государственные (интересы обороны) побуждают поставить добровольцев в условия, возможно более льготные; с другой стороны, полюбовный характер такого рода акта, отсутствие безусловной необходимости ухода из хозяйства в обсуждаемом случае, говорит против распространения сюда постановления ст. 28-й. Несмотря на теоретическую предпочтительность второй точки зрения, практически, в случаях ослабления хозяйства вследствие ухода членов двора добровольцами в армию, сдачу земли в аренду следует считать допустимой. В пользу такого именно толкования говорит, между прочим, ст. 17-я, где одинаковые последствия связываются и с призывом по мобилизации и с уходом (т. е. добровольным) отдельных членов хозяйства на военную службу.

8. Что понимать под временным **отходом на трудовые заработки?** Понятие „трудовых заработков" можно пояснить, в соответствии с конституцией, как всякое занятие, являющееся производительным и общественно-полезным трудом; сюда следует отнести не только всякого рода работу и службу в сельском хозяйстве либо промышленности, но между прочим, и торговую деятельность в государственном предприятии; наоборот, заработок частного торговца или торгового коммерческого посредника трудовым не является.

9. Нет препятствий (при наличии достаточно уважительной обстановки) разрешить сдачу земли в трудовую аренду, если из хозяйства некоторым членам приходится уехать по семейным обстоятельствам в другую местность на более или менее продолжительное время.

10. Сдача в аренду земель в одном месте, сопровождаемая и вызываемая получением на арендных началах земли в другом месте, не может допускаться (отнош. Н. К. З. в Гомельское Губземуправл. № 194508, 6 сентября 1923 г.).

11. Может ли земельное общество отобрать землю у

своего члена, если последний, в виду крайней престарелости, одиночества, а также отсутствия рабочего скота, не ведет самостоятельного хозяйства и сдает землю в трудовую аренду, имея таким образом в своей земле не объект применения личного труда, а только средство к дальнейшему существованию? В указанных случаях хозяйство нельзя считать ослабленным на все время, ибо закон не запрещает и престарелому члену земельного общества увеличить число членов двора посредством брака или примачества, а потому всегда остается возможность предполагать для такого временно ослабленного трудового двора увеличение его хозяйственно-трудовой мощности. Если же по истечении срока аренды в подобном хозяйстве не произойдет такого изменения (смерти, примачества, брака) которое само бы разрешило вопрос о дальнейшей судьбе хозяйства, волисполкомам и уездным земорганам предоставлено право или продлить этот срок или передать земельный участок в местный запасный фонд, в зависимости от конкретных данных в каждом отдельном случае (отношение Н.К.З. в Ярославское Губземупр., № 199059, 3 декабря 1923 г.).

12. Принимая во внимание проникающий действующее законодательство принцип, что двор, получивший земельный надел, не должен оставлять землю без хозяйственного использования, можно поставить вопрос, как быть, если ослабленное хозяйство не заботится о сдаче земли, т. е. не следует ли признать, что оно не только в праве, но и обязано прибегнуть к аренде, как необходимому вспомогательному средству? Ответ на вопрос дает статья 60 Зем. Код, по которой землепользователь, оставивший без уважительных причин землю без хозяйственного использования, может быть земельным обществом временно, на срок не более одного севооборота, а при отсутствии правильного севооборота—на срок не свыше трех лет, лишен права пользования этой землей.

13. **Формы арендной платы** допускаются разнообразные: деньгами, продуктами и различными другими видами вознаграждения. Этим самым признается допустимость аренды за известную долю урожая. Допустимо ли, в частности, т. н. испольная аренда, при которой сдатчик в качестве вознаграждения получает половину урожая? Препятствие могло бы быть к допущению таких видов аренды лишь в том случае, если бы такое соглашение подходило под норму ст. 33 Гражд. Код. [1]) о явно невыгодных сделках, заключен-

[1]) „Когда лицо под влиянием крайней нужды вступило в явно невыгодную для себя сделку, суд, по требованию потерпевшей стороны или подлежащих государственных органов и общественных организаций, может либо признать сделку недействительной, либо прекратить ее действие на будущее время".

ных под влиянием крайней нужды; однако, едва ли можно признать, что испольная аренда явно невыгодна для сдатчика; скорее следует признать такую сделку мало выгодной для съемщика; но тот не может зато считаться заключившим договор под влиянием крайней нужды.

Вообще же долевая аренда представляет собою примитивную, хозяйственно менее желательную форму аренды; предпочтительнее с хозяйственной точки зрения твердое исчисление вознаграждения сдатчика.

Размер арендной платы определяется по соглашению сторон (лишь бы сделка не получила характера кабальной).

Закон не дает прямого указания относительно времени платежа арендной платы; на этот счет необходимо руководствоваться содержанием договора, а также условиями сельского хозяйства (период сбора урожая и т. п.).

14. **Предмет** трудовой аренды определяется в ст. 28 словами „вся или часть земли". Не следует ограничивать смысл этого выражения одной лишь полевой землей. Кроме зернового, возможны и иные формы сельского хозяйства: скотоводческое, садово-огородное и др., при которых основным угодием является луговая, усадебная земля и т. п.; в некоторых случаях хозяйство может и вовсе не иметь полевой земли. Тем не менее и для этих хозяйств, поскольку имеется налицо указанный в ст. 28 признак „временного ослабления хозяйства" по перечисленным выше причинам, открыта возможность воспользоваться льготой, предусматриваемой этою статьею, и сдать землю в аренду (на основе постановлений статей 28—38 Зем. Код.).

Только там, где аренда выходит из рамок названных статей, она не может считаться допустимой, по крайней мере, в качестве трудовой аренды. Так, если двор желает сдать часть усадебной земли (построечное или дворовое место) с тем, чтобы арендатор выстроил на этом месте жилой дом, такая аренда не может подойти под категорию „трудовой аренды земли": этот договор не может получить силы без согласия земельного общества, при чем он должен истолковываться, как отказ землепользователя от предоставленного ему усадебного участка, так как иначе оказалось бы, что в данном случае имеет место получение нетрудового дохода от земли, что является принципиально недопустимым. Однако, необходимо иметь в виду, что некоторые отступления от изложенного принципа в жизни все же допускаются; достаточно упомянуть о сдаче на лето деревенских изб или отдельных комнат в них, совершаемой без чьего-либо разрешения.

Промышленные предприятия (напр., мельницы) предметом трудовой аренды служить не могут.

15. Земельные наделы детей-сирот могут сдаваться опе-

кунами в трудовую аренду, при чем опекуны обязаны обращать получаемое по договору аренды вознаграждение не на свои личные нужды, а на содержание и воспитание опекаемых (разъясн. Нар. Ком. Земледелия в Чувашское Областное Земельное Управление, № 193364, от 21 ноября 1923 г.).

16. Относительно необходимых условий в личности арендатора—см. ст. 31.

17. Примеч. к ст. 27 Зем. Код. БССР изъяло из действия этой статьи б. помещиков.

Ст. 29. Сдача в аренду допускается на срок не более того времени, которое потребно для проведения на арендуемом участке одного севооборота (при трехполье—три года, четырехполье—четыре года и т. д.), а при отсутствии правильного севооборота—на срок не более трех лет.

1. Ст. 29 **содержит** определение нормального предельного **срока аренды** (исключительные случаи нормированы в ст. 30).

2. Вопрос **о предельном сроке аренды** имеет существенное значение для всякого вообще вида этого договора (не только при аренде земли). Дело в том, что чрезмерное ограничение срока аренды может привести к хозяйственной бесцельности договора вследствие того, что арендатор не сможет (не успеет) извлечь нормальной выгоды от сделки, если ее сила будет слишком кратковременной, а следовательно и не пойдет на такую сделку, что с общественной точки зрения не является желательным; наоборот, чрезмерно продолжительные сроки договора превращают фактически арендатора как бы в собственника. Для общего договора имущественного найма ст. 154 Гражд. Код. устанавливается 12-летний предельный срок; однако, в тех отношениях возможно сохранение имущества в руках нанимателя и далее этого срока. Именно, по истечении максимального срока найма, отношение имущественного найма не прекращается безусловно; сторонам предоставляется продлить отношение и на будущее время: они могут это сделать в форме нового договора с точно указанным сроком, или же продлить отношение молчаливо (т. е. наниматель фактически продолжает вещью пользоваться, а наймодатель не заявляет против этого протеста); в этом случае договор считается возобновленным на неопределенный срок.

Для договора трудовой аренды земли нормальный предельный срок определяется временем, необходимым для проведения одного севооборота, и поэтому различается при трехполье, четырех-полье и т. д.; если в хозяйстве нет правильного севооборота, предельный срок аренды определяется всего лишь в три года. Другая особенность нормировки срока трудовой аренды заключается в том, что продление

аренды по истечении срока вновь на неопределенное время не разрешается; возможно лишь в исключительных случаях удвоить срок аренды с разрешения волостных исполнительных комитетов, и, наконец, в особо исключительных случаях возможно дальнейшее продолжение арендных отношений с разрешения уездных земельных органов (ст. 30).

3. Указание в договоре трудовой аренды срока пользования следует признать **существенным** элементом договора (в отличие от общего договора аренды, или имущественного найма, см. вводн. зам. II, „г"); при регистрации договора (согласно ст. 32) сельский совет или волостной исполнительный комитет могут потребовать включения в договор указания относительно срока.

4. Постановление ст. 29 приурочено к наиболее распространенному виду сельского хозяйства—полевому, почему в ней и упоминается о севообороте. Спрашивается, как понимать „севооборот", если двор имеет исключительно садово-огородное хозяйство, при чем один и тот же участок используется ежегодно? В этом случае применяется общее правило о 3-летнем нормальном сроке; однако, в виду того, что особые условия ведения хозяйства на садово-огородных участках очень часто требуют удлинения установленного в ст. 29 срока,—это обстоятельство должно быть учтено при применении ст. 30 (открывающей возможность удлинения срока аренды), с тем, чтобы сохранение в надлежащем культурном виде садово-огородных участков и возможность ведения на них рационального садово-огородного хозяйства арендатором были обеспечены в полной мере (раз'яснение Нар. Ком. Земледелия в Астраханскую Губземкомиссию № 169037, от 18 июля 1924 г.).

Ст. 30. В исключительных случаях предельный срок аренды может быть с разрешения волостных исполнительных комитетов удлинен, но не свыше срока двухкратного севооборота, а при отсутствии правильного севооборота—не более 6 лет, при чем, если и по истечении этих сроков сдатчик окажется не в состоянии вести самостоятельно хозяйство на сдававшейся в аренду земле, то дальнейшее разрешение на сдачу земли в аренду может быть произведено лишь с разрешения уездных земельных органов, в противном случае земля зачисляется в местный запасный фонд для удовлетворения потребности в земле других членов данного общества.

1. **Содержание** ст. 30 сводится к регламентации **исключительных случаев продления договорного срока.**

2. В чем именно должна состоять исключительность положения, закон не определяет и, следовательно, предоставляет решить это тому органу, от которого зависит продление

срока аренды. При этом делается различие между первым продлением (на срок не свыше двойного нормального) и дальнейшим продолжением (по истечении двойного нормального срока): в случаях первого рода вопрос решается волостным исполнительным комитетом, в случаях второго рода — уездным земельным органом, который должен установить: а) невозможность для сдатчика вести на данном участке хозяйство самостоятельно (но не выразившуюся уже в полном прекращении самостоятельного хозяйства) и б) особую уважительность и исключительность обстоятельств, вследствие которых наступил первый факт. Разрешение на продолжение аренды (по истечении двойного нормального периода) зависит всецело от земорганов, которые учитывают, между прочим, нужна ли такая земля для наделения безземельных, увеличения землепользования малоземельных обществ, образования госземимуществ и т. п. (в этом смысле раз'ясн. Нар. Ком. Землед. в Архангельское Губземуправл. № 188580, от 23 апреля 1923 г.).

3. Если уездный земельный орган не находит возможным продлить договор свыше срока двухкратного севооборота (а при отсутствии правильного севооборота — свыше шести лет), сдатчик, оказавшийся не в состоянии вести самостоятельное хозяйство, лишается надела; его земля зачисляется в местный запасный фонд. Из последних слов статьи, что земля идет на удовлетворение потребности других членов данного общества, можно заключить, что речь идет о запасном фонде земельного общества; однако, такое заключение правильно лишь при условии, что сдатчик принадлежит к числу членов земельного общества; если сдатчик пользуется землею без вхождения в состав земельного общества, очевидно, земля в рассматриваемом случае пойдет в запасный фонд местного земоргана.

4. Регламентация предельных сроков трудовой аренды проводится в законе в связи с основной мыслью, что этот институт есть лишь исключение, допущенное в силу необходимости, и потому его применение должно быть поставлено в возможно тесные и ограниченные рамки. Поэтому предельный срок ст. 30 остается в силе, хотя бы с'емщиком выступала организация, нуждающаяся в аренде земли на более продолжительное время.

Так, в практике имел место следующий случай. Для расширения работ опытно-показательной плантации табака, ведущей научную разработку опытным путем вопросов культуры табака и рационализации приемов ухода за ней, потребовалась прирезка к плантации нескольких десятин земли.

Государственных подходящих земель в непосредственной близости от плантации не оказалось, так что пришлось прибегнуть к аренде земли трудового пользования близле-

жащего селения. Несмотря на особые условия этого случая с точки зрения съемщика, постановление ст. 30 получает применение и к данному случаю.

5. Ст. 30-ой соответствует в Зем. Код. УССР и БССР ст. 29, при чем в первом из них она воспроизведена без существенных изменений (внесены лишь незначительные редакционные поправки), в **Зем. Код. же Б. С. С. Р.** изменен конец статьи в том смысле, что если сдатчик по истечении установленных сроков окажется не в состоянии вести самостоятельное хозяйство, а уездный земельный орган не разрешает дальнейшей сдачи в аренду, земля зачисляется в местный запасный фонд для удовлетворения потребности в земле нуждающегося трудового земледельческого населения (а не только других членов данного общества, как постановляет ст. 30 Зем. Код. РСФСР).

6. Применительно к особенностям **автономных республик и областей**, входящих в состав РСФСР, постановлением Президиума ВЦИК от 29 марта 1923 г. (Собр. Узак. 1923 г., № 26, ст. 305) внесены следующие изменения в ст. 30: а) для автономной **Башкирской С. С. Республики** и автономной **Калмыцкой области** ст. 30 дополнена **примечанием** следующего содержания:

„Сдача земель в трудовую аренду гражданам, не проживающим постоянно в автономной Башкирской Социалистической Советской Республике (автономной Калмыцкой области) может быть допущена не иначе, как с разрешения подлежащего волисполкома (аймачного), если срок аренды не превышает одного севооборота или, при отсутствии правильного севооборота, трех лет, и кантонного (уездного или улусного) земуправления во всех остальных случаях".

б) Для **Крымской, Туркестанской, Дагестанской и Горской** [1]) автономных **республик** и автономной **Чеченской области** ст. 30 дополнена **примечанием** следующего содержания:

„Для садов и виноградников, требующих для своего восстановления капитальных затрат, срок аренды, с разрешения Народного Комиссариата Земледелия соответствующей автономной социалистической советской республики (Областного Земельного Управления), может

---

[1]) Постан. ВЦИК 7 июля 1924 г., Изв. ЦИК СССР № 174, 1 августа 1924 г., упразднена и разделена на две автономных области — Северную Осетию и Ингушетию, автономную административную единицу—Сунженский округ, с выделением в самостоятельную административную единицу г. Владикавказа; постановлением Президиума ВЦИК 26 февраля 1925 г. (Изв. ЦИК № 52, от 4 марта 1925 г.) автономные области Осетия и Ингушетия, гор. Владикавказ и Сунженский округ включены в состав Северо-Кавказского края.

быть увеличен до 12-ти лет в соответствии с интересами восстановления и поддержания хозяйства сдатчика".

По поводу последнего примечания необходимо обратить внимание, что вопрос о сроках аренды садово-огородных трудовых участков имеет острое значение (в виду своеобразия этого рода хозяйств) не только в жизни перечисленных республик и областей, но и повсеместно. См. по этому вопросу зам. 4 к ст. 29.

Ст. 31. Аренда допускается только трудовая: никто не может получить по договору аренды в свое пользование земли больше того количества, какое он в состоянии дополнительно к своему наделу обработать силами своего хозяйства.

1. **Содержание** ст. 31 состоит в определении условий, при которых можно быть арендатором земли.

2. Исключительный характер аренды земли трудового пользования (см. вводн. зам. I) проявляется, между прочим, в специфическом условии для лица, желающего взять землю в аренду: арендатор не может получить в пользование произвольного количества земли; так как капиталистическая аренда на землях трудового пользования не допустима, то в аренду разрешается брать лишь такое количество земли, какое арендатор в состоянии обработать сверх своего надела силами своего хозяйства.

3. Как понимать выражение **„силами своего хозяйства"?** Могут ли при определении сил хозяйства арендатора приниматься в расчет также наемные рабочие, пользование которыми разрешается ст.ст. 39—41 Зем. Код.? Ответ на этот вопрос должен быть дан отрицательный. Дело в том, что вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах разрешается лишь в виде исключения. Закон (ст.ст. 39—41), предоставляя трудовым хозяйствам право применять наемный труд, имеет целью помочь им выходить из затруднительных положений в критические моменты сельско-хозяйственного производства, когда необходимо, напр., убрать хлеб либо сено, а в хозяйстве оказывается временный недостаток рабочей силы (уход членов двора по мобилизации и выборам, нетрудоспособность отдельных членов двора и проч.). Как всякая исключительная норма, правило ст. 39 не может подлежать распространительному толкованию: для суждения о действительной необходимости применения наемного труда в данном хозяйстве следует принимать во внимание лишь площадь земли, находящуюся в постоянном закономерном пользовании данного хозяйства, но не арендованную. Таким образом, вследствие трудового характера аренды, арендатору не предоставляется обрабаты-

вать арендуемый участок с помощью наемных рабочих; при определении количества земли, какое арендатор в состоянии обработать силами своего хозяйства, наемные рабочие в расчет не принимаются (в этом смысле данный вопрос раз'яснен и Нар. Ком. Земледелия, отнош. в Екатеринбургское Губернское Земельное Управление № 185336, 15 января 1923 года).

4. **Надзор** за применением постановления ст. 31 и соблюдением правила о том, чтобы арендатор обрабатывал и свою надельную землю и арендованную только силами своего хозяйства, лежит на обязанности земельных органов.

5. Поскольку известное хозяйство получает, сверх предоставленного ему надела, еще участок земли в арендное пользование на определенных условиях, досрочное изъятие из пользования такого хозяйства арендованной земли не может быть произведено без достаточного основания. В качестве такого основания может служить несоблюдение условий, на которых земля дана в аренду, а также одно из оснований, по которому вообще наступает прекращение права трудового землепользования [1]) (разъясн. Нар. Ком. Зем. в Архангельское Губземупр., № 188580, 23 апреля 1923 г.).

6. Требование ст. 31, чтобы арендатор был в состоянии силами своего хозяйства обработать арендную землю в дополнение к своему наделу, не следует понимать в том смысле, что дворы, не имеющие надела (безземельные) не могут снимать землю в трудовую аренду. Такой вывод не соответствовал бы смыслу этого закона: ст. 31 постановляет только, что, если у арендатора есть надел, он может снять в дополнение к нему не больше того, что он в состоянии обработать трудом своим и членов своего хозяйства; но этим вовсе не исключается возможность снятия земли в аренду безземельным двором (в этом смысле дано разъяснение Н. К. З. Ойратскому Обл. Зем. Упр. № 169288, 26 июля 1924 г.).

Ст. 32. Договор аренды или дополнительные договорные соглашения вступают в силу после регистрации их местным волостным исполнительным комитетом, если в аренду сдается

---

[1]) Зем. Код., 18: „право на землю, предоставленную трудовому землепользователю, прекращается в случаях: а) добровольного отказа всех членов двора, б) прекращения двором ведения самостоятельного хозяйства полностью, в) выморочности двора, г) окончательного переселения в другое место с прекращением в прежнем месте самостоятельного хозяйства д) лишения прав на пользование землею по суду за указанные в законе преступления, е) занятия земли в установленном порядке для государственных и общественных надобностей (пути сообщения, разработки ценных ископаемых и т. п.)".

более половины всей земли сдатчика, и местным сельским советом, если в аренде будет находиться меньше этого количества. Отказ от регистрации может последовать лишь в том случае, когда условия договора противоречат закону.

1. **Содержание ст. 32**: определяется момент вступления арендного договора в силу.

2. Постановление ст. 32 трактует о формальном моменте, который, однако, следует отличать от формы совершения договора в точном смысле (о последнем предмете говорит ст. 33): регистрация договора, предусматриваемая ст 32, есть дополнительное требование, без которого уже заключенный сторонами договор, хотя бы то было и в письменной форме, не получает силы. Ст. 32 обозначает этот момент, как „вступление договора в силу".

3. Регистрация, предусматриваемая ст. 32, есть один из частных случаев земельной регистрации, имеющей, согласно ст. 194 Зем. Код., своей задачей собирать и хранить „верные и современные сведения о правовом и хозяйственном положении всех землепользований".

Ср. Инструкцию по производству государственной записи землепользований (земельной регистрации) 27 июня 1923 г.

11. Земельной регистрации подлежат:

. . . . . .

в) Текущие изменения в природном, хозяйственном и правовом состоянии земель: . . . . . договоры о трудовой аренде земель и все дополнительные к ним договорные соглашения. . . . . .

29. Из перечисленных в ст. 11 настоящей Инструкции фактов и сведений регистрируются:

а) сельсоветами: . . . . . случаи сдачи земли в аренду, если таковая происходит в размере, меньшем половины всей земли сдатчика (ст. 32 Зем. Код.); [1] . . . . . .

б) волисполкомами: . . . . . случаи сдачи в аренду более половины всей земли сдатчика (ст. 32 Зем. Код.) [2]; . . . . . .

48. Одновременно с изданием обязательного постановления об открытии в волостях основной земельной регистрации, Губиспол-

---

[1] **Положение о сельских советах** (С. У. 1924, № 82, ст. 827).

Ст. 8. В области земельного дела, хозяйства, торговли и благоустройства сельский совет:

. . . . . .

у) регистрирует арендные договоры на сдачу земли и наблюдает за тем, чтобы заключаемые договоры соответствовали существующим законам.

[2] **Положение о волостных съездах советов и волостных исполнительных комитетах.** (С. У. 1924 г., № 82, ст. 826).

Ст. 20. В области сельского хозяйства волостной исполнительный комитет:

. . . . . .

н) наблюдает за правильностью сдачи земель в трудовую аренду и устанавливает сроки таковой аренды в соответствии с правилами ст. ст. 29 и следующих Земельного Кодекса РСФСР.

комы, по представлениям о том Губземуправлений, предписывают через Уисполкомы всем волисполкомам завести по установленным формам наряды и книги по регистрации: . . . . . .

. . . . . .

б) арендных договоров . . . . . .

а сельсоветам волостей вести . . . . . .

. . . . . .

б) книги по регистрации случаев аренды участков площадью меньше половины всей земли сдатчика . . . . . .

144—149 содержат правила об ордерных книгах арендных договоров (ср. форму № 5, прилож. к Инстр. о зем. регистр.).

Ср. также ст. 152 той же Инструкции.

4. Требование регистрации распространяется не только на основной договор аренды, но и на все дополнительные к нему договорные соглашения.

5. По буквальному тексту данной статьи можно заключить, что регистрирующий орган не в праве отказывать в регистрации по нецелесообразности предъявленного арендного договора; только при наличии противоречия условий договора закону (напр. хозяйство сдатчика не является ослабленным) может последовать отказ в регистрации. Ср., впрочем, примеч. к ст. 33 (введенное постановлением Президиумом ВЦИК от 29 марта 1923 г., С. У. № 26, ст. 304), которым на Губземуправления возлагается обязанность выработки типовых договоров аренды в интересах маломощных хозяйств.

5а. В случае отказа в регистрации, сторона, считающая отказ неправильным, может принести жалобу в волостную земельную комиссию.

6. В тех случаях, когда сдатчик и съемщик принадлежат к различным сельским советам, **регистрация договора** должна производиться **по месту нахождения земельного участка**, отдаваемого в аренду; такое именно решение вопроса соответствует природе этого отношения. Для того, чтобы при этом не мог быть зарегистрирован договор, не соответствующий требованиям закона, сельский совет, регистрирующий договор, должен потребовать от стороны, принадлежащей к другому сельскому совету, справку от последнего о том, что в лице этой стороны необходимые требования для аренды имеются (так съемщик должен представить справку о размерах его собственного надела и о количестве рабочей силы в его хозяйстве, для того, чтобы можно было судить о соблюдении ст. 31 Зем. Код.).

7. Если договор подлежит регистрации в волостном исполнительном комитете, целесообразно требовать от сторон представления справок от соответствующих сельских советов: со стороны сдатчика—что его хозяйство, действительно, ослаблено, а также о размерах его земельного обеспечения; со стороны съемщика—имеет ли он свой надел и, если

имеет, в состоянии ли будет силами своего хозяйства обрабатывать арендуемую землю; представление таких справок позволит волостному исполнительному комитету лучше следить за законностью заключения арендных договоров (между прочим, такое требование установлено в Инструкции Самарского Губземуправления 10 апреля 1924 г., утвержденной Нар. Ком. Земледелия 28 августа 1924 г.).

По тем же соображениям установлено требование (ст. 145 Инстр. о земельн. регистр.), чтобы даже о договорах, регистрируемых сельским советом, сообщалось по установленной форме в волостной исполнительный комитет.

8. В **Зем. Код. Б.С.С.Р.** ст. 32-й соответствует ст. 31 следующего содержания:

„Договор аренды или дополнительные договорные соглашения вступают в силу после регистрации их местным волостным исполнительным комитетом. Отказ от регистрации может последовать лишь в том случае, когда условия договора противоречат закону.

Примечание. На Народный Комиссариат Земледелия возлагается обязанность выработки типовых договоров аренды в целях обеспечения интересов маломощных хозяйств и предупреждения кабальных сделок".

Своеобразие приведенной ст. 31 Зем. Код. Б.С.С.Р. по сравнению с ст. 32 Зем. Код. РСФСР заключается таким образом в том, что количество сдаваемой в аренду земли не влияет на характер учреждения, регистрирующего арендные договоры: таким учреждением всегда является волостной исполнительный комитет. Примечание к ст. 31 Зем. Код. Б.С.С.Р. воспроизводит примечание к ст. 33 Зем. Код. РСФСР, введенное постановлением Президиума ВЦИК, 29 марта 1923 г. (Собр. Узак. 1923 г., № 26, ст. 304); см. ниже, зам. 4 ст. 33.

Ст. 33. Договор аренды может быть заключен как в письменной, так и в устной форме, при чем устный договор должен быть изложен сторонами в присутствии члена волостного исполнительного комитета или сельского совета и занесен в особую книгу договоров.

1. **Содержание** ст. 33—определение **формы** договора.

2. Договор трудовой аренды земли должен быть отнесен к числу договоров **формальных,** несмотря на указание ст. 33, что он может быть заключен как в письменной, так и в устной форме: дело в том, что в отношении устных договоров закон предписывает определенный порядок (изложение договора в присутствии члена волостного исполни-

тельного комитета или сельского совета и занесение в особую книгу договоров), между тем, как неформальным признается лишь такой договор, который может быть заключен сторонами в любой форме по их желанию.

Строже регламентируется формальная сторона договора трудовой аренды в Зем. Код. Украинской С. С. Республики: ст. 32 Зем. Код. У. С. С. Р. (соответствующая ст. 33 Зем. Код. РСФСР) постановляет: „договор аренды должен быть заключен в письменной форме и занесен в особую книгу договоров“:

3. Требование ст. 33 относительно того, что устный договор должен быть изложен сторонами в присутствии члена волостного исполнительного комитета или сельского совета, следует понимать в связи со ст. 32: сторонам не предоставляется по своему усмотрению обращаться или к члену волостного исполнительного комитета или к члену сельского совета; в тех случаях, когда по ст. 32 договор подлежит регистрации в волостном исполнительном комитете, устный договор излагается в присутствии члена волостного исполнительного комитета, а в остальных случаях в присутствии члена сельского совета.

4. Постановлением Президиума ВЦИК от 29 марта 1923 г. (Собр. Узак. 1923 г., № 26, ст. 304) **ст. 33 дополнена** следующим **примечанием**: „на Губернские Земельные Управления или соответствующие им земельные органы возлагается обязанность выработки типовых договоров аренды в целях обеспечения интересов маломощных хозяйств и предупреждения кабальных сделок“.

Цель этого дополнения прямо указывается во второй его части: типовой договор должен быть составлен для того, чтобы в отдельных конкретных случаях можно было обеспечить интересы маломощных хозяйств и предупредить кабальные сделки. Очевидно, органы, регистрирующие арендные договоры, должны проверять под этим углом зрения представляемые договоры, при чем типовой договор должен служить для них как бы материалом для суждения о допустимости того или иного договора.

5. На основании постановления Совета Народных Комиссаров РСФСР 9 июля 1924 г. (С. У. № 60, ст. 586) засвидетельствование доверенностей, выдаваемых трудовыми землепользователями на заключение договоров трудовой аренды земли, может совершаться в нотариальных конторах, народных судах и волостных исполнительных комитетах.

6. Договоры трудовой аренды земли, как все вообще документы по делам трудового землепользования, **оплате гербовым сбором не подлежат** (Уст. о герб. сборе, прил. 2, II, § 35).

Ст. 34. Сдача в аренду не разрешается, если сдающий землю двор полностью прекращает ведение самостоятельного хозяйства вследствие окончательного переселения или перехода к другим занятиям.

1. **Содержание** ст. 34: недопустимость аренды при полном прекращении сдатчиком самостоятельного хозяйства.

2. В соответствии с основной точкой зрения на аренду земли трудового пользования, как на вспомогательный институт, который может иметь место в исключительных случаях для поддержания и сохранения ослабевшего хозяйства, закон не допускает сдачи в аренду в тех случаях, когда хозяйство, желающее прибегнуть к аренде, прекращается вовсе и, следовательно, о его поддержании уже не может быть речи. В качестве случаев полного прекращения самостоятельного хозяйства ст. 34 упоминает два: а) окончательное переселение и б) переход к другим занятиям.

3. Окончательное переселение землепользователя в другое место с прекращением в прежнем месте самостоятельного хозяйства является, согласно пункта „г" ст. 18-ой, основанием для прекращения права на землю; только с таким окончательным переселением и связывается прекращение права на землю, препятствующее сдаче земли в аренду. Временное отсутствие по тем или иным уважительным причинам (напр., двор уходит на время в другое место под влиянием постигшего известный район голода) не может быть приравнено к окончательному переселению. Принципиально следует признать, что по возвращении обратно таких дворов, временно удалявшихся по уважительным причинам в другое место, должны быть приняты все меры к восстановлению их хозяйств. Практически это может оказаться затруднительным, вследствие того, что оставлявшиеся временно участки этих дворов уже переданы другим пользователям: соображения хозяйственной целесообразности могут тогда препятствовать возвращению земли бывшим законным трудовым пользователям (временно отсутствовавшим из места постоянного жительства); земля остается тогда за новым пользователем, а прежний наделяется в другом месте (разъясн. Нар. Ком. Землед. в Чувашск. Обл. Зем. Упр. № 196573, от 16 октября 1923 г.).

4. Следует ли относить слово „окончательного" исключительно к слову „переселения" (ср. ст. 18, пункт „г": „окончательного переселения его в другое место с прекращением в прежнем месте самостоятельного хозяйства") или также и к словам „перехода к другим занятиям"? С несомненностью можно лишь установить, что обращение к другим занятиям, сопровождающееся продолжением сельского хозяйства, не служит основанием к недопущению аренды (напр., некоторые

из членов двора подрабатывают на нужды сельского хозяйства в городе торговлею, ремеслом и т. п.) [1]); аренда не допускается лишь при полном прекращении сдатчиком ведения самостоятельного хозяйства, а это предполагает окончательный переход к другим занятиям.

5. Случаи полного прекращения самостоятельного хозяйства, указанные в ст. 34, являются лишь примерными.

Ст. 35. По договору аренды съемщик обязывается вести хозяйство на арендуемой земле, как старательный и предусмотрительный хозяин, и не в праве передавать от себя землю другим лицам. При этом падающие на сельское хозяйство сдатчика сборы, налоги и повинности в течение срока аренды уплачиваются арендатором в части, соответствующей количеству арендованной им земли.

Примечание. В договоре должны быть обязательно определены, как те улучшения, которые арендатор обязан произвести, так и условия и способы расплаты со сдатчиком, в случае их неполного хозяйственного использования.

1. **Содержание:** ст. 35 определяет **обязанности возлагаемые на арендатора.** Они сводятся к следующим: 1) арендатор обязан уплачивать арендную плату (эта обязанность вытекает из ст. 28); 2) вести хозяйство на арендуемой земле лично, без передачи земли другим лицам; 3) при том так, как полагается старательному и предусмотрительному хозяину; 4) уплачивать причитающиеся на арендованную часть земли сборы, налоги и повинности (за время аренды); 5) наконец, примеч. к ст. 35 предполагает, что на арендатора ложится обязанность произвести необходимые улучшения.

2. Ст. 35, в соответствии с трудовым характером аренды земли, не допускает передачи съемщиком земли кому-либо другому. Это запрещение одинаково относится и к тем случаям, когда съемщик желал бы вовсе выйти из отношения аренды, подставив на свое место нового съемщика (т. наз. перенаем), и к тем, когда съемщик, не выходя из отношения аренды, желает от себя предоставить землю третьему лицу (т. н. поднаем или субаренда). И тот и другой вид передачи съемщиком арендованной земли третьим лицам не допустим не только против воли сдатчика, но и с его на то согласия: закон не за всяким двором признает право на получение в

---

[1]) Допустимость такого рода подсобных заработков крестьянского двора подтверждается прим. 1-ым к ст. 2 Положения об едином сельскохозяйственном налоге 30 апр. 1924 г. С. У. 1924 г. № 58, ст. 570, в котором предусматривается обложение доходов сельского населения от торговли, промышленности и других источников, не связанных с сельским хозяйством.

аренду земли, а потому вступление в арендное отношение возможно лишь по прекращении предыдущей аренды, на тех же основаниях и в том же порядке, как была установлена и эта предыдущая аренда.

3. Требование, обращенное к съемщику вести хозяйство на арендуемой земле „как старательный и предусмотрительный хозяин", следует понимать в двух направлениях: съемщик, с одной стороны не должен вести хозяйство халатно, запускать его, понижать уровень, на котором оно стояло до него, но с другой стороны, он не должен и чрезмерно истощать земли хищническими способами ведения сельского хозяйства (неправильным севооборотом). В чем именно состоит та средняя линия поведения, которая определяется масштабом „старательного и предусмотрительного хозяина", выясняется из наблюдения *обычной хозяйственной практики данного района*: наблюдение постановки хозяйства в трудолюбивых, хороших дворах позволяет составить представление о некотором нормальном количестве энергии, старания, заботливости и предусмотрительности, какое проявляет „старательный и предусмотрительный хозяин".

4. Для того, чтобы побудить арендатора добросовестно исполнять обязанность старательного и предусмотрительного отношения к земле, лучшим средством служит такая регламентация взаимоотношений между сдатчиком и арендатором, при которой последний имел бы уверенность, что или он использует произведенные затраты и вложенный труд, или, по крайней мере, получит за них возмещение. В противном случае, как показывает опыт различных стран, арендатор либо всячески старается уклониться от таких мероприятий, плоды которых скажутся по истечении договорного срока, либо станет хищнически эксплоатировать землю, чтобы выжать все соки из нее за время действия арендного договора. Рациональное разрешение этого вопроса должно предусматриваться в типовом договоре.

5. Обязанность съемщика уплачивать в течении срока аренды сборы, налоги и повинности, падающие на сельское хозяйство сдатчика (в части, соответствующей количеству арендованной земли), находится в соответствии с общим принципом ст. 163 Гр. Код. что сборы и повинности, связанные с нанятым имуществом, лежат на нанимателе, поскольку иное не установлено законом или договором. При этом, на съемщика возлагаются именно такие сборы, налоги и повинности, которые падают на хозяйство сдатчика, но не на самого сдатчика персонально.

Можно ли распространить правило ст. 35 на обязанность участников землеустройства вносить установленную **плату за исполнение землеустроительных действий** (Зем. Код., 176), а также предоставлять землеустроителям удобные для жилья

и занятий помещения, материалы для работ и устройства межевых знаков, подводы для перевозки инструментов и материалов для работы по землеустройству и необходимую рабочую силу (Зем. Код., 177)? Согласно Зем. Код. 178, все эти повинности распределяются между участниками землеустройства соразмерно площадям устраиваемых для них земель; тем самым закон подтверждает, что эти сборы и повинности имеют не персональный характер, а падают на само хозяйство, как таковое. Но, с другой стороны, нельзя сказать, что они причитаются за то время, пока участком пользуется арендатор: выгоды от землеустройства хозяйства получает на некоторый, не поддающийся заранее точному определению, период времени, а, следовательно, и расходы (всякого рода), связанные с производством землеустройства, хотя бы их пришлось понести в два, три месяца, по существу причитаются за весь этот неопределенный период. Вследствие этого, поставленный вопрос следует разрешить таким образом, что основная часть расхода на землеустройство должна быть возложена на сдатчика; но по соглашению сторон, а за отсутствием такового—по решению земельной комиссии, некоторая часть этой суммы может быть переложена на съемщика, в соответствии с размером выгод, получаемых им от землеустройства.

6. Зем. Кодекс облегчает взаимные счеты между сдатчиком и съемщиком, предписывая предусматривать в договоре, какие улучшения должен произвести съемщик, и каковы его права на вознаграждение от сдатчика, если до окончательного срока аренды съемщику не удастся сполна использовать сделанные улучшения. В связи с этим возникают три основных вопроса: 1) какие последствия наступают, если съемщик не произвел тех улучшений, которые он обязан был по договору произвести? 2) какие последствия наступают в тех случаях, если съемщик произвел необходимые улучшения, но не успел их использовать, а сдатчик отказывается дать вознаграждение за них? 3) каковы права и обязанности сторон в тех случаях, когда съемщик помимо улучшений, возложенных на его обязанность по договору, произвел еще некоторые улучшения?

Первые два вопроса разрешаются совсем просто: 1) на основании ст. 36 неисполнение съемщиком принятых на себя обязанностей дает основание сдатчику и земельным органам требовать досрочного расторжения арендного договора: такое расторжение договора, равно как и установление истекающих отсюда имущественных последствий для сдатчика и с'емщика производятся в порядке разрешения земельных споров; 2) согласно ст. 37 за неиспользованные съемщиком улучшения, сделанные на основании договора, ему назначается вознаграждение на основании того же договора.

Сложнее вопрос, когда улучшения сделанные съемщиком, не предусмотрены договором. При разрешении этого вопроса необходимо привести на справку ст.ст. 178—179 Гр. Код. Согласно этих статей, нужно различать улучшения, произведенные с разрешения сдатчика и без его согласия. В первом случае за съемщиком признается безусловное право на соответственное вознаграждение; во втором случае получение вознаграждения возможно только с согласия сдатчика; если последний не желает возместить стоимость улучшений, возможно изъятие их съемщиком, если это осуществимо без вреда для имущества; при этом, улучшения, произведенные арендатором национализированного или муниципализированного предприятия или строения во всяком случае переходят по истечении срока безвозмездно к государству или местному совету по принадлежности. Разумеется, нормы Гражд. Кодекса не могут быть (в силу ст. 3 Гр. Код.) [1]) применены к земельным отношениям. Кроме того, по существу допустимы известныя сомнения в приемлемости для отношения трудовой аренды земли основной мысли, заложенной в приведенных статьях Гражд. Кодекса. Конечно, с точки зрения поощрения всякого рода мелиорационных работ или интенсивных форм обработки почвы, быть может, большего результата можно было бы достигнуть, установив безусловное право съемщика, сделавшего полезное улучшение и его неиспользовавшего, на возмещение стоимости неиспользованных затрат (ср., напр., ст. 119 Зем. Код.) [2]). Однако такая постановка вопроса была бы чрезвычайно тяжела для сдатчика, который и без того только что перенес какое-то потрясение в хозяйстве. Кроме того, не следует упускать из виду, что наиболее важные и необходимые работы будут, несомненно, предусмотрены договором, так что вопрос относится к сравнительно второстепенным улучшениям. Таким образом, съемщик, сделавший улучшения, помимо предусмотренных по договору, может получить вознаграждение за неиспользованные затраты лишь с согласия сдатчика. В противном случае, он может изъять произведенные улучшения с участка, но при непременном условии, что это возможно без вреда для участка (нельзя, напр., изъять улучшение, явившееся вследствие вложенного труда на интенсификацию хозяйства и т. п.). (Ср. ст. 37).

---

[1]) „Отношения земельные, отношения, возникающие из найма рабочей силы, и отношения семейные регулируются особыми кодексами".

[2]) „Участки на которых их пользователями произведено коренное улучшение и, в частности, искуственное орошение или осушение при переделах сохраняются за прежними их пользователями; в случае же невозможности или нецелесообразности такого сохранения, они могут быть переданы другим лицам, которые обязаны возместить прежним пользователям стоимость неиспользованных ими особых затрат".

7. В договоре должны содержаться указания, какие улучшения обязан произвести арендатор. Целесообразно было бы также предусматривать в договоре те или иные меры в которых должно проявиться отношение арендатора, как „старательного и предусмотрительного хозяина"; напр., каких способов обработки земли должен придерживаться арендатор, как удобрять землю и т. п. В виду отсутствия детальных указаний относительно этой обязанности арендатора в законе, желательно урегулировать эту сторону дела в типовом договоре (прим. к ст. 33).

8. Закон не предусматривает того случая, когда съемщик получит не весь тот земельный участок, какой имелся в виду по договору, а лишь часть его, или, хотя и весь, но без тех принадлежностей (строения, сооружения и т. п.), какие указаны в договоре. Исходя из того, что арендный договор принадлежит к числу двухсторонних (т. е. порождающих права и обязанности для обеих сторон) [1]), и что, вследствие этого, обязанность съемщика платить арендную плату, с одной стороны, и то предоставление, которое он мог расчитывать получить от сдатчика, с другой стороны взаимно друг друга обусловливают, следует признать, что за съемщиком остается тогда право требовать соответственного уменьшения арендной платы (ср. Гр. Код. 167) [2]). *Ср. зам. 1-е к ст. 36.*

9. Зем. Код. не предусматривает обеспечения возможных притязаний сдатчика к съемщику посредством установления законного залога на то имущество (орудия инструменты и т. д.), которое съемщик ввезет на арендованный участок. Если стороны сами включат оговорку подобного рода в заключаемый договор, нет оснований сомневаться в ее законной силе.

Ст. 36. Арендный договор по требованию сдатчика или земельных органов может быть досрочно расторгнут в случае нарушения арендатором указанных в предыдущей статье требований или неисполнения им условий арендного договора. Расторжение договора в этих случаях и установление проистекающих отсюда имущественных последствий для сдатчика и съемщика производятся в порядке разрешения земельных споров.

1. **Содержание** ст. 36: досрочное расторжение арендного

---

[1]) **Гр. Код. ст. 139, прим.:** Двусторонним признается договор, по которому обе стороны взаимно принимают на себя обязательства.

[2]) **Гр. Код. ст. 167:** Наниматель в праве требовать соответственного уменьшения наемной платы, если в силу обстоятельства, за которое он не отвечает, возможность предусмотренного договором пользования нанятым имуществом существенно уменьшилась.

договора в случае нарушения арендатором требований ст. 35 или условий договора.

2. В условиях современной действительности, в связи с особенностями трудовой аренды, социально-слабой стороной в этом договоре предполагается не арендатор, как было (по общему правилу) в дореволюционном праве, а сдатчик. Социально-хозяйственная подоплека трудовой аренды земли позволяет земли позволяет заключить, что сдатчик находится в затруднительном положении, хозяйство его ослаблено, приходится изыскивать пути и средства к его поддержанию, При таких условиях можно опасаться, что именно сдатчик попадет, в качестве стороны в арендном договоре, в невыгодное положение. Маломощный крестьянин вынужден подчас прибегнуть к кредиту у более богатого соседа—берет у него семян, некоторую сумму денег. Понятно, что сдавая потом землю в аренду, он уже не вполне свободен в определении условий, и договор становится по существу кабальным. Интересы таких маломощных хозяйств ограждаются по закону, прежде всего, с помощью типового договора, согласно примеч. к ст. 33. Но если арендатор не исполняет условий договора или общих требований ст. 35-ой, закон открывает возможность досрочного расторжения договора.

Досрочное расторжение договора с обратной стороны, т. е. по требованию не сдатчика, а арендатора, Зем. Код. (в связи с изложенными выше) не предусматривается.

Этим разумеется, не устраняется тот принцип, что договор аренды принадлежит к числу двухсторонних (обоюдных); права и обязанности ложатся на ту и другую сторону, при том так, что сдатчик обязуется предоставить землю в пользование лишь постольку, поскольку съемщик обязуется уплачивать соответствующее вознаграждение и исполнять другие условия договора, и обратно, съемщик принимает на себя эти обязанности лишь в предположении, что он получит в пользование участок земли. Поэтому, если сдатчик не предоставляет в пользование съемщика земли, как было предусмотрено по договору, съемщик также может возбудить дело о нарушении договора. *Ср. зам. 8-е к ст. 35.*

3. Ст. 36 Зем. Код. предоставляет инициативу по делам о расторжении арендных договоров не только самому заинтересованному в каждом отдельном случае лицу (сдатчику), но также и земельным органам. Этим закон имеет в виду вернее поставить дело борьбы с договорами, имеющими в той или иной степени оттенок кабальных. В этом отношении ст. 36 Зем. Код. подходит к вопросу также, как (в отношении общегражданских сделок) ст. 33 Гр. Код.: „Когда лицо под влиянием крайней нужды вступило в явно невыгодную для себя сделку, суд по требованию потерпевшей стороны или подлежащих государственных органов и общественных

организаций, может либо признать сделку недействительной, либо прекратить ее действие на будущее время".

3а. Даже в тех случаях, когда судебное дело о расторжении арендного договора возбуждено по инициативе земорганов (в порядке публичной инициативы), оно должно рассматриваться земкомиссиями на общих основаниях, с вызовом заинтересованных сторон (это положение признано Особой Коллегией Высшего Контроля по земельным спорам по поводу расторжения договора аренды совхоза, опред. О.К.В.К. 31 марта 1923 г., Еженед. Сов. Юст. 1923 г., № 22, стр. 518; в такой же мере оно применимо и к случаям трудовой аренды земли).

4. В каких именно случаях допускается досрочное **расторжение арендных договоров?** Закон указывает двоякого рода основание для этого: 1) нарушение со стороны арендатора требований ст. 35 (т. е. не надлежащее пользование землею, сдача поднанимателю, невзнос сборов, налогов, повинностей, невыполнение улучшений, предусмотренных договором), 2) неисполнение им условий арендного договора. Это второе основание относится, главным образом, к платежу арендной платы, а также к таким элементам сделки, которые вводятся в нее по усмотрению сторон.

5. Закон определяет, что в этих случаях, как само расторжение договора, так и установление имущественных последствий проистекающих из этого факта и для сдатчика и для съемщика, производятся в порядке разрешения земельных споров. В качестве основного материала для разрешения этих спорных вопросов земельные комиссии должны руководствоваться содержанием договора, постановлениями Зем. Код. о трудовой аренде, наконец, общими началами договорного права (Гражд. Код., ст. 130 и сл.) [1]), разумеется, с должной осторожностью, принимая во внимание специфические особенности земельных отношений.

6. Зем. Кодекс не предусматривает какого-либо срока на предупреждение арендатора о досрочном расторжении договора.

Ст. 37. По окончании срока аренды земельный участок возвращается сдатчику со всеми улучшениями, произведенными съемщиком и неотделимыми от земли без ущерба для хозяйственной годности участка, при чем взаимные расчеты по аренде, в том числе и за неиспользованные съемщиком улучшения, производятся на основании договора или дополнительных договорных соглашений.

1. **Содержание.** В отличие от ст. 36, предусматривающей случаи досрочного расторжения договоров трудовой аренды

---

[1]) См. Новицкий, Обязательства из договоров М. 1924.

земли, ст. 37 регламентирует последствия, наступающие в случае прекращения договорных отношений вследствие окончания срока аренды. На этот случай закон устанавливает следующие положения: а) земельный участок возвращается сдатчику; б) вместе с участком к сдатчику поступают и все улучшения, произведенные съемщиком, если они не отделимы от земли без ущерба для хозяйственной годности участка; в) производятся взаимные расчеты по аренде, в частности, за неиспользованные съемщиком улучшения; в качестве материала для разрешения этого вопроса служит договор, а также дополнительные соглашения, если они имели место.

2. Из текста ст. 37 можно заключить, что если улучшение отделимо от земли без ущерба для хозяйственной годности участка, то оно или оплачивается, при условии соглашения сторон об оставлении их на земле, или отделяется съемщиком и уносится им.

Примеры. Произведенные оросительные или осушительные работы и появившиеся в результате их сооружения, во всяком случае, остаются на земле; напротив, насос, поставленный съемщиком на арендованной земле, при нежелании сдатчика оплатить его, отделяется съемщиком и не передается сдатчику.

3. Относительно улучшений, произведенных съемщиком сверх тех, какие на него возложены по договору, применяются и в данном случае (окончания срока аренды) те же принципы, какие намечены в зам. 6-ом к ст. 35.

Ст. 38. Наблюдение за правильным применением условий и правил аренды, а также рассмотрение всех споров, возникающих при соблюдении договорной аренды, производятся земельными комиссиями в порядке рассмотрения земельных споров, а расторжение договоров, носящих кабальный характер, производится по суду.

1. **Содержание** ст. 38: порядок наблюдения за законностью аренды и разрешения споров на этой почве.

2. Социально-экономическая сторона трудовой аренды земли отразилась в данной статье в предоставлении земельным комиссиям своеобразной функции. Комиссии призываются этой статьей не только рассматривать все споры, возникающие из арендных договоров, но и наблюдать вообще за правильным применением условий и правил аренды, т. е. независимо от наличия спора. Наблюдение административных и земельно-судебных органов имеет целью помешать таким формам трудовой аренды, которые могут оказаться совершено несовместимы с общим строем советского государства. Порядок такого наблюдения предуказан тот же, что и для

рассмотрения спорных вопросов, именно, это наблюдение также производится в порядке рассмотрения земельных споров. Именно земельный орган, обнаруживший факт заключения незакономерной аренды земли, направляет в Земельную Комиссию дело об аннулировании такого договора. При аннулировании договора аренды, как незакономерного, возникает вопрос, кому должен принадлежать урожай, и имеет ли арендатор—посевщик право на возмещение затрат, произведенных по обработке снятой в аренду земли. В первую очередь, эти и подобные вопросы должны разрешаться по соглашению сторон; если оно не достигнуто, эти вопросы разрешаются земельными комиссиями, по аналогии со ст. 35 (в этом смысле разъяснен вопрос Нар. Ком. Земледелия отнош. в Пензенское Губземупр. № 169035, от 18 июля 1924 г.).

3. При исполнении Земельными Комиссиями функции, возложенной на них ст. 38-ою, ценным материалом для них должны послужить данные земельной регистрации по ст. 145 Инструкции о государственной записи землепользований (земельной регистрации): „В целях наблюдения за правильным применением условий и правил аренды, о всех случаях аренды, разрешенных Сельсоветом, последний сообщает по установленной для сего форме для сведения Волисполкому и для отметки об этом в книге арендных договоров; такими книгами снабжаются—как Сельсоветы, так и Волисполкомы—Губземуправлениями, при обязательном постановлении Губисполкома о необходимости в дальнейшем эту регистрацию вести и что лишь зарегистрированная в установленном Земельным Кодексом порядке аренда может считаться законной".

За. **Положение о сельских советах** (С. У. 1924 г., № 82, ст. 827).

Ст. 7. В области управления и охраны революционного порядка на сельский совет возлагается:

. . . . . .

ж) сообщение волостному исполнительному комитету о случаях заключения кабальных сделок для расторжения в установленном порядке таких сделок и привлечения виновных к ответственности, ...

Положение о волостных съездах советов и волостных исполнительных комитетах (С. У. 1924 г., № 82, ст. 826).

Ст. 17. В области управления на волостной исполнительный комитет возлагается:

. . . . . .

е) наблюдение за тем, чтобы не могли иметь места кабальные сделки, и сообщение о таковых высшим органам административной и судебной власти для принятия необходимых мер;

. . . . . .

4. Применение условий и правил аренды может быть неправильным или с точки зрения хозяйственной целесообразности и закономерности вообще, или с точки зрения кабальности заключенной сделки, нарушения ею интересов слабейшего. Ст. 38 эти случаи выделяет особо и передает в ведение суда; при этом, противопоставление земельных комиссий, с одной стороны, суда вообще—с другой, позволяет заключить, что в этом втором случае ст. 38 имеет в виду общий (народный) суд, а не специальный земельный. Ср. ст. 5 Инструкции 10 января 1924 года о порядке рассмотрения спорных земельных дел: „Все споры, возникающие по трудовой аренде земель, а также и по арендным договорам, заключенным земельными органами на отдачу в аренду совхозов и других земельных участков, споры по исполнению договоров и по расторжению этих договоров, подведомственны земкомиссиям. Расторжение договоров, носящих кабальный характер, подведомственно Народному Суду".

Таким образом, последняя часть постановления ст. 38 и примеч. к ст. 33 являются взаимно дополняющими друг друга: с помощью типового договора имеется в виду предупредить кабальные сделки, поскольку же они все таки проникают в жизнь, суд должен их уничтожать.

5. Земельный Кодекс не дает специальных указаний относительно того, **имеет ли право съемщик земли на судебную защиту** в случае посягательств (со стороны третьих лиц) на его землепользование. Принимая во внимание, что трудовой арендатор является трудовым землепользователем, хотя и на короткий срок, следует признать за ним право на защиту как по ст. 26 Зем. Код. [1]), так и в общем порядке ст. 207 [2]). Именно, арендатор может просить в каждом случае неосновательного на законе вмешательства в его хозяйство о восстановлении существовавшего фактического положения ранее разрешения по существу чисто юридического вопроса о том, кому принадлежит право пользоваться данным участком. Кроме такого предварительного ограждения своего хозяйства от посягательств со стороны, арендатор может еще просить о защите его права на землепользование в обычном порядке земельно-судебного процесса.

6. 37 ст. Зем. Код. У.С.С.Р. (соответствующая ст. 38-ой Зем. Код. Р.С.Ф.С.Р.) восприняла ее с следующими редак-

---

[1]) **Зем. Код. ст. 26:** В случаях нарушения земельных прав, как земельных обществ, так и отдельных землепользователей или не основанного на законе вмешательства в их хозяйства, земельная комиссия, по просьбе землепользователя обязана восстановить нарушенное землепользование или хозяйство до разрешения спора о нарушенном праве по существу.

[2]) **Зем. Код. ст. 207:** Ведению земельных комиссий подлежат все спорные дела, возникающие при землеустройстве, а также все споры о правах на землепользование. . . . . .

ционными поправками: слова „при соблюдении договоров аренды“ заменены выражением „из договоров аренды“; вместо „земельными комиссиями“ употреблено выражение „земельными судебными комиссиями“.

О трудовой аренде земли упоминается еще в двух местах Земельного Кодекса:

а) В **ст. 60** указываются **последствия** для землепользователя **в случае сдачи земли в аренду с нарушением закона**: „Если землепользователь без уважительных причин оставит землю без хозяйственного использования или сдаст ее в аренду с нарушением закона, то он земельным обществом может быть временно, на срок не более одного севооборота (пост. Президиума В. Ц. И. К. 29 марта 1923 г., С. У. № 26, ст. 304, добавлено: „а при отсутствии правильного севооборота — на срок не свыше трех лет“), лишен права пользования этой землей. Возникающие при этом споры рассматриваются по жалобам заинтересованных землепользователей земельными комиссиями“.

б) В **ст. 198** договоры о трудовой аренде земли упоминаются среди материалов, подлежащих обязательной отметке в актах **регистрации** по каждому землепользованию: „Обязательной отметке в актах регистрации по каждому землепользованию подлежат: . . . . . д) раздел трудовых земледельческих хозяйств (дворов), смена домохозяев договоры о трудовой аренде земель; . . . . . .

Раздел III.

О вспомогательном наемном труде в трудовых земледельческих хозяйствах.

Ст. 39. В тех случаях, когда трудовое земледельческое хозяйство по состоянию своей рабочей силы или инвентаря не может выполнить своевременно необходимые сельско-хозяйственные работы, допускается применение наемного труда.

1. **Условия**, при которых действующим законодательством допускается в виде исключения вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах, сводятся к следующим: а) невозможность для хозяйства выполнить своевременно необходимые сельско-хозяйственные работы (ст. 39); б) сохранение хозяйством, применяющим наемный труд, своего трудового строя (ст. 40); в) соблюдение при применении наемного труда законов и распоряжений об охране и нормировке труда в сельском хозяйстве (ст. 41).

2. Нарушения трудового принципа в земледельческом хозяйстве в форме допущения наемного труда вызывается

тем соображением, что в жизни маломощных хозяйств могут быть такие моменты, когда применить во всей строгости общее правило о том, что пользование должно быть исключительно трудовым, нельзя, так как это привело бы к разрушению хозяйства; хозяйство оказалось бы в таком затруднительном положении, из которого не могло бы выбраться и опять твердо стать на ноги. Хозяйственная целесообразность (борьба с сокращением посевной площади, необходимость предупредить зависимость беднейшего крестьянства от кулацкого элемента, готового под видом помощи сплести густую паутину) побуждает в такого рода крайних случаях отступить от общего правила и разрешить применение наемной рабочей силы, в качестве вспомогательного элемента.

3. Круг случаев, когда имеется крайняя необходимость прибегнуть к вспомогательному наемному труду, закон определяет общей, но вполне ясной формулой: „когда трудовое земледельческое хозяйство по состоянию своей рабочей силы или инвентаря не может выполнить своевременно необходимые сельско-хозяйственные работы". Способность или неспособность хозяйства справиться своими силами с работой необходимо определять по каждому данному моменту; таким образом, если в хозяйстве остается мало работников, но работа терпит некоторую отсрочку, оттяжку, наемный труд не допустим; только при неотложности работы можно признать, что она не исполнима своевременно (напр, сенокос, уборка хлебов и т. п.). Вследствие этого, тесный круг случаев, в которых применение наемного труда является вообще мыслимым, практически суживается еще более.

3а. „Временными правилами об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах" (постановление С. Н. К. Союза С. С. Р. от 18 апреля 1925 г., Изв. Ц. И. К. № 90, от 22 апреля 1925 г., *см. приложение № 2)* предусматривается возможность пользования наемным трудом, как сезонным, так и в течение целого сельско-хозяйственного года, но при непременном условии, чтобы наемный труд имел характер **подсобного**.

3б. Если хозяйство находится в таком состоянии, что оно не только временно (в страдную пору), но и вообще не в состоянии функционировать без употребления наемного труда, такой двор должен рассматриваться, как не отвечающий основному требованию трудового ведения хозяйства (хотя бы члены двора и сами участвовали в обработке земли), и землепользование его подлежит прекращению.

4. Ограничения пользования наемным трудом, устанавливаемые ст.ст. 39—41, относятся исключительно к найму *сельскохозяйственных рабочих;* если, напр., трудовой землепользователь нанимает прислугу для работы в его домашнем хозяйстве, ст.ст. 39—41 к подобного рода случаям не применимы.

Ст. 40. Наемный труд может быть допущен лишь при непременном сохранении применяющим его хозяйством своего трудового строя, т. е. при условии, если все наличные трудоспособные члены хозяйства наравне с наемными рабочими принимают участие в работе хозяйства.

1. **Содержание.** Ст. 40 выражает тот принцип, что применение наемного труда в земледельческом хозяйстве допускается только в качестве **вспомогательного:** нельзя даже в критическую минуту переложить весь труд в хозяйстве на батраков; все наличные трудоспособные члены хозяйства должны лично трудиться и только на подмогу им разрешается пригласить наемных рабочих.

2. Постановления ст.ст. 39—40 не сопровождаются **санкциею**, т. е. в них не указываются последствия, которые наступают в случае их нарушения. В частности, закон не предусматривает поражения права землепользования, хотя бы на срок одного севооборота, как это принято в ст. 60 в отношении нарушителей норм трудовой аренды земли.

В практике Особой Коллегии Высшего Контроля по земельным спорам было дело, обстоятельства которого сводились к тому, что земорганы изъяли от пользователя землю в виду того, что он лично производил работы лишь по разведению сада, а все остальные сельские работы исполнял с помощью наемного труда. Особая Коллегия исходя из ст. 9 (по точному смыслу которой обработка земли личным трудом есть непременное условие трудового землепользования) и ст. 40 (по которой наемный труд может допускаться лишь в трудовом хозяйстве, т. е. если все наличные трудоспособные члены хозяйства принимают наравне с наемными рабочими участие в работе, чего в данном деле не было), признала, что изъятие земли в этом случае произведено правильно, а потому оставила жалобу без последствий (опред. по делу № 917—1924 г., 27 мая 1924 г.).

Таким образом, этим решением, имеющим принципиальное значение, Ос. Колл. Высш. Контр. посредством толкования ст.ст. 9 и 40 установила, что нарушение закона о вспомогательном наемном труде влечет за собою для землепользователя лишение права на землю.

3. В **Зем. Код. У.С.С.Р.** помимо данного постановления (воспринятого в ст. 39), имеется еще особое постановление (ст. 40) следующего содержания:

> „В местностях малоземельных применение наемного труда допускается полностью для хозяйств временно ослабленных (для которых допускается и сдача земли в аренду) на время их маломощности, для прочих же хозяйств—лишь на отдельные сезоны, когда хозяйство по состоянию своей рабочей силы не имеет возможно-

сти справиться с отдельными работами (покос, уборка урожая и пр.). В местностях же многоземельных, а также при образовании хозяйств на новых местах в порядке расселения или переселения, наемный труд допускается в размерах, необходимых для скорейшей обработки или наиболее полного использования всей сельско-хозяйственной площади".

Этим постановлением Украинский Земельный Кодекс отдает дань наблюдающемуся на Украине фактическому положению: по данным учета Всеработземлеса в 1923 году на Украину приходится 71% всех вообще зарегистрированных батраков [1]).

Ст. 40 Зем. Код. УССР, являясь дополнением к ст.ст. 38—39, детализующим общие нормы этих статей, предполагает также соблюдение требований этих общих норм.

Ст. 41. Наемный труд допускается при условии исполнения, во всех случаях его применения, законов и распоряжений об охране и нормировке труда в сельском хозяйстве.

Примечание. Правила наблюдения и контроля за применением наемного труда в трудовых земледельческих хозяйствах устанавливаются Народным Комиссариатом Труда по соглашению с Народным Комиссариатом Земледелия и Всероссийским Центральным Советом Профессиональных Союзов.

1. В программу проекта Устава Сельского Хозяйства, разрабатываемого в настоящее время Народным Комиссариатом Земледелия, включается, между прочим, глава „о порядке и условиях найма сельско-хозяйственных рабочих и применения труда в сельском хозяйстве".

1а. В настоящее время имеются временные правила по социальному страхованию лиц, занятых работой по найму в сельском хозяйстве (цирк. Нар. Ком. Труда СССР и ЦК Всеработземлеса от 23 апр. 1924 г., № 197/152, С. У. 1924 г., № 55). *См. приложение 1.*

1б. Взаимоотношения между нанимателями и нанимающимися достаточно подробно определяются во „Временных правилах об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах"; *см. прилож. № 2.*

1в. Трудовые конфликты, возникающие на почве приме-

---

[1]) Лежнев-Фиьковский. Деревня и наемный труд. М. 1924 г., стр. 53. По последнему обследованию, произведенному Комиссией по изучению современной деревни при СНК Союза ССР, на Украину приходится свыше 25% общего числа крестьянских хозяйств СССР, пользующихся наемным трудом (далее идет Приуралье — 16%, Северо-Западная область и центрально-промышленный район — по 15%), Изв. ЦИК № 67, от 24 марта 1925 г.).

нения наемного труда в крестьянском хозяйстве, разрешаются или в народном суде, или при согласии сторон в примирительной комиссии, создаваемой при волисполкомах на паритетных началах из нанимателя (или его уполномоченного) и представителя союза Всеработземлеса под председательством председателя волисполкома (пост. НКТруда, НКВнутр. Дел, НКЗем., НКЮст. и Всеработземлеса от 1 окт. 1924 г.). Споры в примирительных комиссиях разрешаются исключительно по обоюдному соглашению сторон, сами же решения приобретают силу судебного решения, и приводятся в исполнение в принудительном порядке. В случае недостижения соглашения в примирительной комиссии или отказа одной из сторон от рассмотрения конфликта в ней спор может быть перенесен в народный суд (Ежен. Сов. Юст. 1925 г., № 10, стр. 249).

2. Постановлением Президиума В. Ц. И. К. от 29 марта 1923 г. (С. У. 1923 г., № 26, ст. 305) слова „Народным Комиссариатом Земледелия“ заменены для всех автономных республик словами „Федеральным Комитетом по земельному делу“; тем же постановлением для всех автономных областей после слов „Народным Комиссариатом Земледелия“ вставлены слова „Федеральным Комитетом по земельному делу“.

3. Ст. 41 и прим. восприняты в **Зем. Кодексе Б. С. С. Р.** (ст. 40) с изменением в примечании: „по соглашению с Народным Комиссариатом Земледелия и Советом Профессиональных Союзов Белоруссии“, а в **Зем. Код. У. С. С. Р.**—„по соглашению с Народным Комиссариатом Земледелия и Южбюро В. Ц. С. П. С.“.

4. Инстр. о госуд. записи землепользований (земельной регистрации).

29. . . . . регистрируются: а) сельсоветами: . . . . . случаи применения наемного труда и все изменения, с течением времени в этих данных происходящие. . . . . .

ПРИЛОЖЕНИЕ I-е.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ НАР. КОМ. ТРУДА СССР и Ц. К. ВСЕРОССИЙСКОГО ПРОФ. СОЮЗА РАБОТНИКОВ ЗЕМЛИ И ЛЕСА.

О временных правилах по социальному страхованию лиц, занятых работой по найму в крестьянском хозяйстве.

Утвержд. 23 апреля 1924 г.; С. У. 1924 г., № 55, ст. 544.

В виду поступающих запросов, а равно и возникающих недоразумений на почве проведения в жизнь на местах страхования лиц, занятых работой по найму в крестьянском хозяйстве, Народный Комиссариат Труда Союза ССР и Центральный Комитет Всероссийского Профессионального Союза работников земли и леса считают необходимым дать следующие указания:

1. Одиночки, занятые работой по найму в крестьянском хозяйстве потребительского типа, производящем исключительно или главным образом для удовлетворения потребностей самого крестьянина и его семьи, не включается страховыми органами в число страхуемых лиц, если, по соглашению с подлежащим отделом Всероссийского Профессионального Союза работников земли и леса, в трудовой договор с батраком внесен пункт об обязанности нанимателя возмещать батраку при временной нетрудоспособности полный заработок последнего, в порядке инструкции Народного Комиссариата Труда Союза ССР от 22 августа 1923 г., № 44/76 („Известия Народного Комиссариата Труда Союза ССР“ 1923 г., № 5/29), и предоставлять батраку лечебную помощь за счет нанимателя.

2. Лица, занятые работой по найму в крестьянском хозяйстве промышленного типа, производящем, главным образом, на рынок, подлежат социальному страхованию по временной нетрудоспособности (без дополнительных видов обеспечения) и обеспечиваются медицинской помощью наравне с застрахованным. При этом, взимание страховых взносов с нанимателей производится лишь в том случае, если деятельность страховых органов фактически распространяется на местность, в которой расположено данное

крестьянское хозяйство, и есть возможность обеспечить батрака соответствующими видами страхования.

3. Страховые взносы за лиц, упомянутых в п. 2, уплачиваются в размере 2% заработной платы—по временной нетрудоспособности и 2½% на лечебную помощь, всего 4,5% с заработной платы.

Примечание 1. Страховые взносы начисляются, исходя из фактической заработной платы нанявшегося (перевод натуральной заработной платы в денежную форму производится губернским отделом Всероссийского Профессионального Союза работников земли и леса).

Примечание 2. Районы работы страховых органов среди одиночек определяются губернскими управлениями социального страхования, совместно с губернскими отделами Всероссийского Профессионального Союза работников земли и леса.

4. Страховым органам предоставляется право отсрочки внесения страховых взносов за лиц, упомянутых в п. 2, до момента реализации урожая.

5. Если деятельность страховых органов фактически не распространяется на местность, в которой находится крестьянское хозяйство промышленного типа, применяющее наемный труд (п. 2), и наниматель не платит взносов в страховые органы, то на него возлагается обязанность возмещения нанявшемуся полного его заработка в период временной нетрудоспособности, в порядке инструкции Народного Комиссариата Труда Союза ССР от 22 августа 1923 г. и оказание лечебной помощи за счет нанимателя.

6. В случае получения нанявшимся увечья в связи с его работой по найму, наниматель несет материальную ответственность на основании ст. ст. 403—411 и 415 Гражданского Кодекса РСФСР или соответствующих статей гражданских кодексов других союзных республик.

7. Лица, занятые наемным трудом в крестьянском хозяйстве с числом наемных рабочих свыше пяти, а также в сельских хозяйствах не крестьянского типа, подлежат социальному страхованию наравне с рабочими занятыми в крупном государственном сельском хозяйстве, применительно к циркуляру Народного Комиссариата Труда РСФСР от 10 апреля 1924 г., № 41/1107 („Труд“ № 89 от 18 апреля 1924 г.).

Подписали: Народный Комиссар Труда *Шмидт.*

Председатель Центрального Комитета Всероссийского Союза работников земли и леса *Анцелович.*

ПРИЛОЖЕНИЕ II-е

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА НАРОДНЫХ КОМИССАРОВ СОЮЗА ССР.

Временные правила об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах.

Учитывая особенности условий труда в крестьянском хозяйстве и его нынешнее состояние, Совет Народных Комиссаров Союза ССР п о с т а н о в л я е т утвердить нижеследующие временные правила об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах.

1. Настоящие временные правила распространяются на крестьянские хозяйства, в которых наемный труд является подсобным.

П р и м е ч а н и е. К хозяйствам промышленного типа применяются постановления об условиях труда в советских хозяйствах.

2. Условия найма батраков и батрачек определяются добровольными письменными соглашениями, подписываемыми нанимателем и нанимающимся. Письменные соглашения от имени батрака или батрачки могут заключаться и подписываться профессиональным союзом.

В соглашении должны быть указаны: а) основные работы, на которые нанимается батрак или батрачка; б) срок найма; в) рабочее время; г) размер, виды и сроки выплаты заработной платы; д) дополнительные условия, устанавливаемые сторонами.

Соглашение о найме не может ухудшать положение батрака или батрачки по сравнению с настоящими правилами; ухудшающие условия недействительны.

3. Письменные соглашения подлежат регистрации в сельских советах без взимания за это какой-либо платы с нанимателя и нанимающегося и без права сельских советов вносить какие бы то ни было изменения в представляемые им соглашения. Регистрация производится не позднее двух недель с момента найма.

Примечание. Письменные соглашения о найме батраков и батрачек приобретают силу с момента их подписания сторонами.

4. Не допускается заключение соглашения о найме, исполнение которого должно начаться через год и более после заключения соглашения, а также соглашения на срок более одного года.

5. К работе по найму в крестьянских хозяйствах допускаются подростки не моложе 14 лет.

Примечание. Для выполнения особо легких работ могут допускаться подростки не моложе 12 лет.

6. Удлиненный рабочий день (т.-е. рабочий день свыше 8 часов) допускается по соглашению сторон, в зависимости от характера работ в отдельные сельско-хозяйственные периоды.

7. Наниматель обязан предоставить батраку или батрачке один день в неделю (праздничный) для отдыха.

Во все установленные законом праздники батраки и батрачки должны освобождаться от работы. Во все нерабочие дни, а также рабочие дни в свободное от работы время батрак и батрачка имеют право отлучаться со двора и использовать нерабочее время по своему усмотрению.

Примечание. В случае необходимости в страдную пору и для нанимателя, и для батрака (батрачки) работать в какой-либо праздничный день, неиспользование праздничного дня возмещается батраку (батрачке) или другим днем отдыха, или денежной оплатой по особому соглашению.

8. Размер вознаграждения за труд батрака или батрачки устанавливается соглашением, но не может быть ниже государственного минимума заработной платы, установленного для данной местности. Сроки выплаты, вид и способ оплаты (повременная, урочная, сдельная, деньгами или натурой) устанавливаются соглашением.

9. Наниматель обязан выполнять все условия соглашений, уплачивать в условленные сроки заработную плату, предоставлять батраку и батрачке пригодное для жилья помещение и давать им пищу такого же качества, какая употребляется в семье нанимателя.

10. Наниматель не имеет права принуждать батрака или батрачку к получению заработной платы натурой вместо условленной по соглашению денежной платы.

11. Батрак и батрачка обязаны выполнять работу, обусловленную соглашением, обходиться бережно со скотом и инвентарем, не причинять вреда имуществу нанимателя. Уходя от нанимателя, батрак и батрачка обязаны сдать имущество, вверенное им нанимателем.

12. Запрещается применять труд подростков и беремен-

ных женщин на непосильных и вредных для их здоровья работах.

13. Крестьянское хозяйство, пользующееся наемным трудом в течение целого сел.-хоз. года, обязано в случае болезни батрака или батрачки, а также в случае родов последней, если батрак или батрачка проработали в данном хозяйстве не менее месяца, выплачивать им условленную в соглашении заработную плату и предоставлять жилье и харчи в течение одного месяца с момента прекращения работы вследствие болезни или родов.

Крестьянское хозяйство, пользующееся наемным трудом только в отдельные периоды сел.-хоз. работ, должно выплачивать условленную в соглашении заработную плату и предоставлять жилье и харчи в течение двух недель с момента прекращения работы вследствие болезни или родов, если батрак или батрачка проработали в этом хозяйстве не менее двух недель.

Лечебные органы и учреждения обязаны оказывать бесплатно батракам и батрачкам медицинскую помощь во время болезни и родов.

14. Крестьянские хозяйства, пользующиеся одновременно наемным трудом не менее трех батраков или батрачек в течение целого сел.-хоз. года, обязаны страховать последних в порядке социального страхования по особым правилам и льготным нормам, устанавливаемым Союзным советом социального страхования при Народном Комиссариате труда Союза ССР.

15. Если наниматель вносит за батрака или батрачку взносы в страховую кассу, то выплата заработной платы во время болезни и родов производится не нанимателем, а страховой кассой.

16. В случае увечья или последовавшей от увечья смерти застрахованных батрака или батрачки на работе у нанимателя, вознаграждение выплачивается страховой кассой на общих основаниях.

Если батрак или батрачка не были застрахованы, вознаграждение батраку или батрачке или их семьям, в связи с увечьем или смертью, выплачивается нанимателем согласно законодательства Союзных Республик.

17. Наниматель может по уважительным причинам уволить батрака или батрачку до истечения срока соглашения с обязательным предупреждением за две недели. Если наниматель увольняет батрака или батрачку без предупреждения, то он должен заплатить им их заработную плату за две недели вперед (выходное пособие). Батрак или батрачка при уходе от нанимателя обязаны предупредить последнего о своем уходе за одну неделю.

18. Для рассмотрения споров между батраком или бат-

рачкой и нанимателем, возникающих в связи с увольнением батрака или батрачки или уходом последних с работы, а также всяких иных споров в связи с работой и соглашением по найму,—могут быть образуемы примирительные комиссии при волостных (районных) исполнительных комитетах, при чем все вопросы в этих комиссиях разрешаются исключительно путем соглашения сторон.

В случае несогласия одной из сторон передать дело на рассмотрение примирительной комиссии или в случае недостижения соглашения при рассмотрении дела в примирительной комиссии спор разрешается народным судом.

19. Настоящие правила должны быть вывешены на видных местах во всех волостных (районных) исполнительных комитетах и сельских советах.

20. Надзор за соблюдением настоящих правил возлагается на инспекцию труда.

21. Ответственность за нарушение настоящих правил определяется в порядке законодательства Союзных Республик.

22. Инструкции по применению настоящих правил издаются Советами Народных Комиссаров Союзных Республик.

Председатель Совета Народных Комиссаров Союза ССР *А. Рыков.*

Зам. Управделами Совета Народных Комиссаров СССР *И. Мирошников.*

Москва, Кремль, 18 апреля 1925 г.

(Изв. ЦИК № 90, от 22 апр. 1925 г.).

ПРИЛОЖЕНИЕ III-е

ЦИРКУЛЯР НКЮ № 195, НКТ (№ 128/1007), НКЗ и НКВД.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о порядке разрешения трудовых конфликтов, возникающих на почве применения наемного труда в крестьянских хозяйствах.

На основании примечания к ст. 41 Земельного Кодекса РСФСР и в соответствии с гл. XVI Кодекса законов о труде, Народный Комиссариат Труда РСФСР, Народный Комиссариат Земледелия РСФСР, Народный Комиссариат Внутренних Дел РСФСР и Народный Комиссариат Юстиции РСФСР постановили:

1. За разрешением всех возникающих на почве применения наемного труда в крестьянских хозяйствах конфликтов и споров рабочие и служащие могут обращаться или в народные суды, или при согласии обоих сторон на разрешение спора в примирительном порядке—в примирительные комиссии при волисполкомах.

2. Примирительные комиссии организуются по соглашению сторон при волисполкомах на паритетных началах из нанимателя или его уполномоченного и представителя союза всеработземлеса под председательством предволисполкома.

3. Примирительные комиссии разрешают споры и конфликты исключительно по обоюдному соглашению сторон.

4. Решения, принятые в примирительных комиссиях по обоюдному соглашению сторон и подписанные последними, приобретают силу судебного решения и приводятся в исполнение в принудительном порядке.

5. В случае недостижения соглашения в примирительной комиссии или отказа одной из сторон от рассмотрения конфликта в ней спор может быть перенесен в соответствующий народный суд.

6. Для применения настоящего постановления Народным Комиссариатом Труда РСФСР издаются соответствующие инструкции.

Народный Комиссар Труда РСФРС *Бахутов*. Народный Комиссар Внутренних Дел РСФСР *Белобородов*. Народный Комиссар Земледелия РСФСР *Смирнов*. Народный Комиссар Юстиции *Курский*. ВЦСПС *Гинзбург*.

Согласовано ЦК Всеработземлеса: *Анцелович*.

1 октября 1924 г. („Еж. Сов. Юст." 1924 г., № 45).

Алфавитно-предметный указатель.

Автономные области и республики . . . Ввод. зам.; ст. 30. зам. 5-е.

Аренда:
- аренда в буржуазном строе . . . Вводн. зам. III.
- виды аренды . . . Вводн. зам. IV.
- вступление договора в силу . . . Ст. 32 и замеч.
- аренда городской земли . . . Вводн. зам. IV.
- аренда госземимуществ . . . Вводн. зам. IV.
- аренда земельных обществ . . . Вводн. зам. IX.
- изъятие досрочное арендов. земли . . Ст. 31, зам. 5-е.
- исключительный характер трудовой аренды . . . Вводн. зам. I.
- надзор за законностью аренды . . . ст. 32, зам. 7-е; 38 и зам. к ней
- неисполнение договора сдатчиком . . ст. 35, зам. 8
- нормировка труд. аренды . . . Вводн. зам. VI, VII
- обязанности съемщика, . . . ст. 35 и зам.
- обеспечение притязаний сдатчика . . ст. 35, зам 9-е.
- плата арендная . . . Ввод. зам. II, в; ст. 28 и зам. 13-е
- поднаем (субаренда) . . . ст. 35, зам. 2-е
- понятие аренды . . . Вводн. зам. II
- последствия незаконной аренды . . ст. 60.
- предмет аренды . . . Вводн. зам. II, а; ст. 28, зам. 14.
- расторжение досрочное . . . ст. 35, зам. 6; ст. 36 и зам.
- расторжение договора аренды . . . ст. 38 и зам.
- регистрация аренды . . . ст. 28, зам. 4-е; 32 и зам. 38, зам. 3-е; 198.
- аренда земли в советском праве . . Вводн. зам. IV.
- социально-экон. значение аренды . Вводн. зам. VIII.
- срок аренды . . . Вводн. зам. II, г; ст. 29 и зам.; 30 и зам.

случаи допустимости аренды . . . ст. 28; ст. 34.
съемщик (арендатор) . . . . . ст. 31 и зам.
судебная защита аренды . . . . . ст. 37, зам. 5-ое.
трудовая аренда . . . . . Вводн. зам. IV, V; ст.ст. 28—38.
аренда усадебных земель. . . . . ст. 28, зам. 14.
форма договора . . . . . ст. 33 и зам.
цель аренды . . . . . Ввод. зам. II, б.

Базарные площади . . . . . Вводн. зам. IX.
Батраки . . . . . ст. 40, зам. 1-е, 3-е.
Библиография . . . . . Вводн. зам. XII.

Возвращение арендованного участка. . ст. 37 и зам.
Возмещение затрат . . . . . ст. 38, зам. 2.
Вспомогательный наемный труд:
исключительный характер . . . . Вводн. зам. I.
условия применения . . . . . ст.ст. 39—41; Прим. II.
наблюдение за применением . . . ст. 41.
охрана труда . . . . . ст. 41.
последствия нарушения законов о наемном труде. . . . . ст. 40, зам. 2-е.
Вступление договоров в силу . . . . ст. 32 и зам.

Гербовый сбор . . . . . ст. 33, зам. 6-е.
Городские земли . . . . . Вводн. зам. IV.
Государственные земельные имущества. Вводн. зам. IV.

Доверенности на заключение договора. ст. 33, зам. 5-е.
Досрочное изъятие арендов. земли . . ст. 31, зам. 5-е.
Досрочное расторжение договора . . . ст. 35, зам. 6-е, ст. 36 и зам.

Запасный фонд . . . . . ст. 30 и зам. 2-е.
Земельные комиссии . . . . . ст. 32, зам. 5 а.
Земельные споры . . . . . ст. 28, зам. 4-е; ст. 60.
Земельное общество, как сдатчик земли. Вводн. зам. IX.

Изъятие улучшений. . . . . ст. 35, зам. 6-е; зам. 2-е.
Инвентарь . . . . . ст. 28, зам. 5-е; ст. 39 и зам.

Кабальные сделки . . . . . Вводн. зам. I; ст. 32, зам. 5, 8; ст. 33, зам. 4, ст. 36, зам. 2-е и зам. 3-е; ст. 38 и зам. 4-е.

Компенсация за улучшения . . . . . ст. 35, прим., зам. 6.
Кулаки . . . . . Вводн. зам. I; ст. 39, зам. 2-е.

Лишение права пользования . . . . ст. 40, зам. 2; ст. 60.

Маломощные хозяйства . . . . . ст. 40, зам. 3-е; ст. 36, зам. 2-е.
Мобилизация . . . . . ст. 28, зам. 7-е.

Наблюдение за применением труд. аренды . . . . . ст. 31, зам. 4-е; ст. 32 зам. 7-е; ст. 38 и зам.
Наблюдение за применением наем. труда. ст. 41.
Наемный труд . . . . . Ввод. зам. X; ст. 31, зам. 3-е; ст. 39—41.
Налоги . . . . . ст. 35 и зам. 5-е.
Неисполнение договора сдатчиком . . ст. 35, зам. 8-е.
Неиспользованные затраты . . . . . ст. 35, зам. 6-е; ст. 37.
Неурожай . . . . . ст. 28.

Обеспечение притязаний сдатчика . . ст. 35, зам. 9-е.
Обязанности съемщика. . . . . ст. 35 и зам.
Опека . . . . . ст. 28, зам. 15.
Оплата землеустроительных действий. . ст. 35, зам. 5.
Ослабленные хозяйства. . . . . ст. 28 и зам. 2,4.
Оставление земли без использования . ст. 28, зам, 12-е.
Отказ в регистрации . . . . . ст. 28, зам. 4-е; ст. 32, зам. 5а.
Отход от хозяйства . . . . . ст. 28.
Охрана труда . . . . . ст. 41.

Падеж скота . . . . . ст. 28.
Переуступка права на землю . . . . замеч. перед ст. 28.
Переход к другим занятиям . . . . ст. 34, зам. 2,4.
Переселение . . . . . ст. 34, зам. 2,3; ст. 40, зам. 3-е.
Плата арендная . . . . . Вводн. зам. II, в; ст. 28 и зам. 13.
Повинности . . . . . ст. 35, зам. 5.
Поднаем . . . . . ст. 35, зам. 2.
Подсобные заработки . . . . . ст. 34, зам. 4-е.
Понятие дог. аренды (существенные признаки) . . . . . Вводн. зам. II.
Пожар . . . . . ст. 28.
Посевная площадь . . . . . Водн. зам. I, X; ст. 39, зам. 2-е.

Последствия нарушения законов о трудовой аренде . . . . . ст 60.
Последствия нарушения законов о наемном труде. . . . . ст. 40, зам. 2-е.
Последствия истечения срока аренды . . ст. 37, и зам.
Последствия расторжения договора . . ст. 36.
Предмет аренды . . . . . Вводн. зам. II, а; ст. 28, зам. 14.
Предупреждение о расторжении договора . . . . . ст. 36. зам. 6-е.
Прекращение хозяйства . . . . . ст. 34, зам. 2-е, ст. 28, зам. 3.
Продление срока аренды. . . . . ст. 30.

Рабочая сила . . . . . ст. 28, зам. 6; ст. 39 и зам.; 40 и зам.
Расселение . . . . . ст. 40, зам. 3-е.
Расторжение договора . . . . . ст. 36 и зам.; ст. 38 и зам.
Расчеты по аренде . . . . . ст. 37 и зам.
Регистрация . . . . . ст. 28, зам. 4-е; ст. 32 и зам.; ст. 38, зам. 3-е; ст. 41, зам. 4-е; ст. 198.

Садово-огородные участки . . . . . ст. 29, зам. 4-е; ст. 30, зам. 5.
Санкция . . . . . ст. 40, зам. 2-е, ст. 60.
Сборы . . . . . ст. 39 и зам. 5.
Севооборот . . . . . ст. 29 и зам. ст. 30.
Силы хозяйства . . . . . ст. 31 и зам. 2-е.
Служба по выборам . . . . . ст. 28.
Случаи трудовой аренды . . . . . ст. 28 и зам.; ст. 34.
Социально-экон. значение аренды . . Вводн. зам. VIII.
Союзные республики . . . . . Вводн. зам. XI; ст. 30, зам. 4.
Срок аренды . . . . . Вводн. зам. II,; ст. 29 и зам.; ст. 30 и зам.; ст. 37 и зам.
Строения . . . . . ст. 28, зам. 14-е.
Судебная защита арендатора . . . . ст. 37, зам. 5-е.
Съемщик (арендатор) . . . . . ст. 31 и зам.; 35 и зам.
Сельско-хозяйственные рабочие . . . ст. 39 и зам.

Типовой договор . . . . . ст. 32, зам. 5-е, 8-е; ст. 33, зам. 4-е; ст. 35, зам. 4-е.

Толкование законов о труд. аренде . . Вводн. зам. I.
Трудовой заработок . . . . . ст. 28, зам. 8.
Трудовой строй хозяйства . . . . . ст. 40 и зам.

Улучшения . . . . . ст. 35, прим., зам. 6-е, 7-е; ст. 37 и зам.
Усадебные земли. . . . . ст. 28, зам. 14.

Форма договора . . . . . ст. 33 и зам.

Хищническое ведение хозяйства . . . ст. 35, зам. 3-е.

Цель аренды . . . . . Вводн. зам. II, б.

ОГЛАВЛЕНИЕ.

Стр.

Вводные замечания 3
I. Исключительный характер трудовой аренды земли и вспомогательного наемного труда в трудовых земледельческих хозяйствах 3
II. Общее понятие о договоре аренды 5
III. Аренда земли в странах с капиталистическим строем 7
IV. Аренда земли в советском праве (виды аренды). . 9
V. Необходимость трудовой аренды земли 10
VI. Общий обзор постановлений о труд. аренде земли. 11
VII. Принципиальная особенность постановлений о трудовой аренде 11
VIII. Социально-экономическое значение труд. аренды земли 12
IX. Сдача земли в аренду земельными обществами. . 14
X. Вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах 16
XI. Система изложения комментария. 18
XII. Библиография. 18
Постатейный комментарий:
К ст. 28 20
„ 29 25
„ 30 26
„ 31 29
„ 32 30
„ 33 33
„ 34 35
„ 35 36
„ 36 40
„ 37 42
„ 38 43
„ 39 46
„ 40 48
„ 41 49

Стр.

Приложение I. Постановление Нар. Ком. Труда СССР и Ц. К. Всеработземлеса о временных правилах по социальному страхованию лиц, занятых работой по найму в крестьянском хозяйстве 51

Приложение II. Постановление Совета Нар. Ком. Союза ССР, о временных правилах об условиях применения подсобного наемного труда в крестьянских хозяйствах. 53

Приложение III. Циркуляр НКЮ № 195, НКТ (№ 128/1007), НКЗ и НКВД, о порядке разрешения трудовых конфликтов, возникающих на почве применения наемного труда в крестьянских хозяйствах. 57

Алфавитно-предметный указатель. 58

Издательство „ПРАВО и ЖИЗНЬ".

ИМЕЮТСЯ В ПРОДАЖЕ:

Практические Комментарий к Гражданскому Кодексу:

Вещное право:

1. **Проф. И. Б. Новицкий.** Право собственности (ст.ст. 52—65), ц. 75 к.
2. **Я. А. Канторович.** Право застройки (ст.ст. 71—84), ц. 50 к.

Обязательственное право:

3. **Проф. И. Б. Новицкий.** Обязательств. право. Общие положения (ст.ст. 106—129), ц. 75 к.
4. **Проф. И. Б. Новицкий.** Обязательства, возникшие из договоров (ст.ст. 130—140, 144—146), ц. 60 к.
5. **Проф. А. М. Винавер.** Неустойка (ст.ст. 141, 142), ц. 30 к.
6. **Проф. И. Б. Новицкий.** Имущественный наем (ст.ст. 152—179), ц. 60 к.
7. **Проф. А. М. Винавер.** Купля-продажа и мена (ст.ст. 180—205, 206—207), ц. 1 р. 20 к.
8. **Проф. И. Б. Новицкий.** Заем (ст.ст. 208—219) изд. 3-ье, ц. 35 к.
9. **Проф. М. М. Агарков.** Подряд (ст.ст. 220—235), ц. 60 к.
10. **Проф. И. Б. Новицкий** Поручительство (ст.ст. 236—250 и 127), ц. 50 к.
11. **Проф. И. В. Шерешевский.** Представительство (поручение и доверенность) ст.ст. 251—275—готовится.
12. **Проф. Н. Г. Вавин и проф. А. Э. Вормс.** Товарищества простое, полное и на вере (ст.ст. 276—317), ц. 1 р. 60 к.

Наследственное право:

13. **Проф. В. И. Серебровский.** Наследственное право (ст.ст. 416—435), ц. 1 р.

Практические Комментарии к Уголовному Кодексу.

„ „ к Угол.-Процесс. Кодексу.

Сборники законов:

о торговле,
о кооперации,
о частной промышленности,
об импорте и экспорте,
о деньгах и валютных операциях,
о кустарях и их артелях,
о торгах.

9381

Цена 70 коп.

Издательство „ПРАВО и ЖИЗНЬ".

ИМЕЕТСЯ В ПРОДАЖЕ КНИГА:

Проф. И. Б. НОВИЦКИЙ.

ПРАВО ТРУДОВОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

Комментарий к ст.ст. 9—27 Зем. Код. РСФСР и ст.ст. 9—26 Зем. Код. УССР и Зем. Код. БССР.

Цена 1 р. 25 к.

ВЫШЛА ИЗ ПЕЧАТИ:

Проф. М. Д. ЗАГРЯЦКОВ.

Административная юстиция и право жалобы в теории и законодательстве.

Развитие идей и принципов административной юстиции. Административный процесс и право жалобы в советском законодательстве. Жалоба по административному, железнодорожному, земельному, трудовому праву. Административно-финансовое распоряжение и налоговая жалоба.

Издание 2-е переработанное и значительно дополненное. 289 стр., ц. 2 р. 25 к.

Вышел из печати и поступил в продажу сборник:

„Новые законы о кооперации".

Сост. *А. М. ДОЛМАТОВСКИЙ.*

Под редакцией проф. А. М. Винавера.

Настоящий сборник является продолжанием сборника „ЗАКОНЫ О КООПЕРАЦИИ", выпущ. в 1924 г.